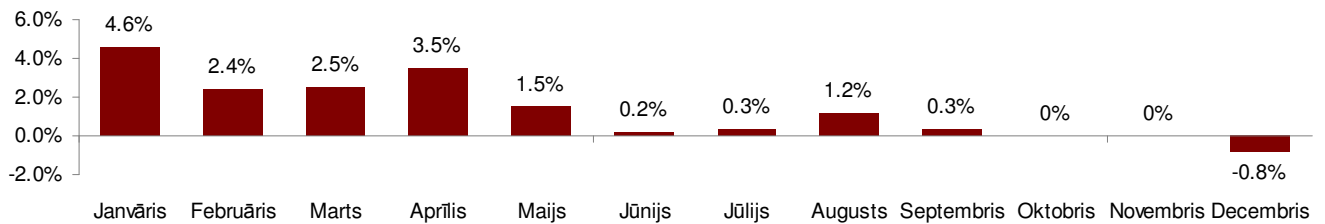


Sērijveida dzīvokļi, 2011.gada 1.janvāris

2010.gada decembrī sērijveida dzīvokļu tirgū novērotas cenu izmaiņas. Decembrī sērijveida dzīvokļu cenas pirmo reizi 2010.gada laikā ir samazinājušās, vidēji par **0.8%**. Vidējā cena sērijveida dzīvokļiem 2010.gada decembrī – **609 EUR/m²**. 2010.gada pirmajos deviņos mēnešos bija vērojams patstāvīgs cenu pieaugums, kas oktobrī un novembrī apstājās. 2010.gadā visaugstākais sērijveida dzīvokļu cenu kāpums joprojām saglabājas janvārī fiksētais – 4,6%. Savukārt cenu kritums nebija novērots kopš 2009.gada septembra, kad vidējā sērijveida dzīvokļu cena sasniedza zemāko atzīmi – 487 EUR/m².

Cenu izmaiņas 2010. gadā, %



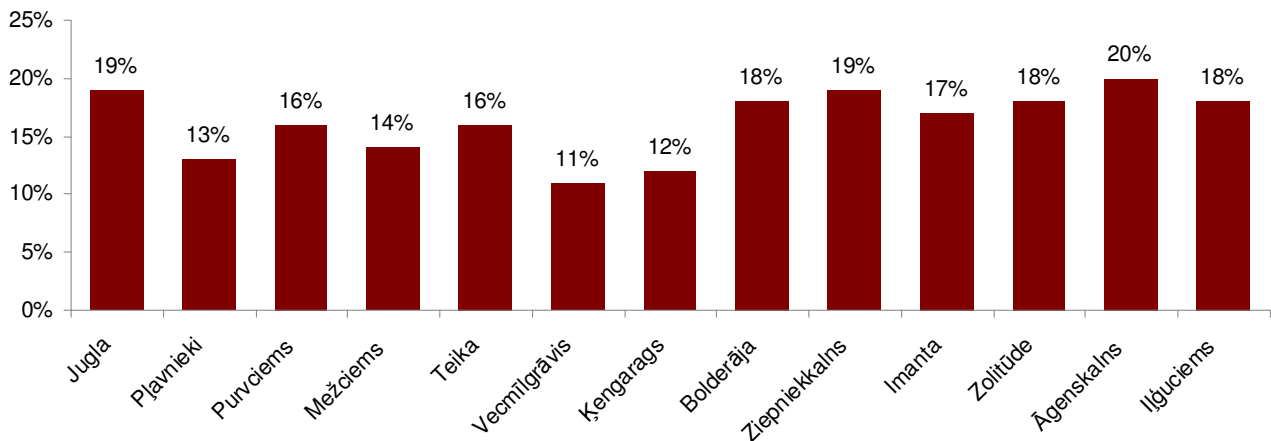
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājums 2010.gadā šogad līdz novembrim bija tikai pieaudzis. Novembrī piedāvājums nedaudz samazinājās, bet decembrī tas sasniedza ievērojamu kritumu – **17,8%**. lielākajos mikrorajonos par 19,4%, pārējos rajonos piedāvājums nokritās par 15,6%. Tas, protams, liecina par tirgus aktivitātes mazināšanos, kas izskaidrojama ar gada nogalē esošajiem svētkiem, kā arī ar nedrošību par 2011.gadā plānotajām izmaiņām nodokļu sistēmā un vispārēju pakalpojumu un preču sadārdzināšanos. Ņemot vērā iepriekšminēto un to, ka cenu kritums 2010.gada nogalē ir pavisam niecīgs, 2011.gada pirmajā ceturksnī nopietnas cenu svārstības nav gaidāmas. Pašlaik dzīvokļu cenām tendence ir stabilizēties.

Lielākais cenu samazinājums decembrī vērojams Vecmīlgrāvī (-1,6%) un Bolderājā (-1,5%). Savukārt vismazākais cenu kritums konstatēts Pļavniekos (-0,2%), kā arī Ķengaragā, Ziepniekkalnā un Ilģuciemā (-0,3%). Dzīvokļu cenas kopš to zemākā punkta 2009.gada septembrī kopumā ir pieaugušas un tās šajā laikā paaugstinājušās vidēji par **25,1%**.

2010.gada laikā sērijveida dzīvokļu cenas kopumā palielinājušās vidēji par **16,9%**. Vislielākais cenu pieaugums uz 2011.gada 1.janvāri vērojams Āgenskalnā – 20 %. Savukārt vismazākais pieaugums vērojams Vecmīlgrāvī – 11%.

Cenu izmaiņas no 2010. gada 01. janvāra

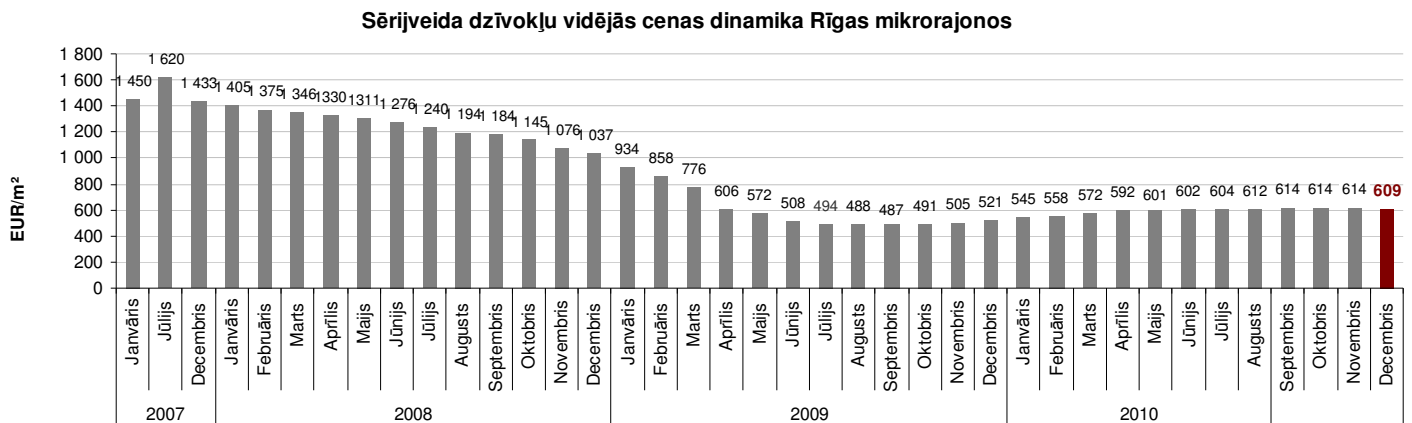


Avots: ARCO REAL ESTATE

2010.gada decembrī cenas ir joprojām 2009.gada aprīļa līmenī, kad vidējā viena m² cena sastādīja 606 EUR/m², bet cenas, kopš zemākā punkta 2009.gada septembrī, ir pieaugušas par 25,1%.

Vidējā sērijveida dzīvokļu cena 2010.gada decembrī samazinājusies līdz **609 EUR/m²**. Cenas vidēji ir par 62,4% zemākas nekā 2007.gada 1.jūlijā, kad vidējā neremontēta sērijveida dzīvokļu cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi – 1620 EUR/m². Savukārt, salīdzinot ar 2009.gada 1.janvāri, vidējā neremontēta sērijveida dzīvokļu cena kopumā ir zemāka par 34,8%.

2008.gadā vidējās cenas sērijveida dzīvokļiem Rīgā kopumā nokritās par vidēji 33,5%. 2009.gada laikā vidējās cenas kopumā nokritās vēl par 44,2%. 2010.gada laikā cenas kopumā ir pieaugušas – vidēji par 16,9%.



Avots: ARCO REAL ESTATE

ARCO REAL ESTATE apskatītajos mikrorajonos decembra mēnesī vidējā 1 istabas dzīvokļa cena ir 654 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša cenām, samazinājusies par 0,8%; 2 istabu sērijveida dzīvokļu vidējā cena ir 621 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša vidējo cenu, samazinājusies par 1%; 3 istabu dzīvokļa vidējā cena bija 587 EUR/m², salīdzinot ar iepriekšējā mēneša cenām, tā pazeminājusies par 0,5%; 4 istabu dzīvokļa vidējā cena bija 577 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, samazinājusies par 0,2%.

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

	2009.gads												2010.gads												2011.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	uz 1.novembri	uz 1.decembri	uz 1.janvāri
1-istabas	949	876	795	597	562	525	513	507	499	498	517	546	568	598	614	629	654	660	658	656	663	662	661	659	654
2-istabu	943	859	768	598	567	525	512	503	496	485	496	521	541	566	574	587	606	617	617	617	624	628	626	627	621
3-istabu	941	858	781	616	579	536	518	483	479	478	478	481	496	519	532	544	561	571	573	577	588	590	590	590	587
4-istabu	901	837	759	613	592	530	487	483	479	479	471	474	480	498	515	528	548	556	562	566	575	578	578	578	577

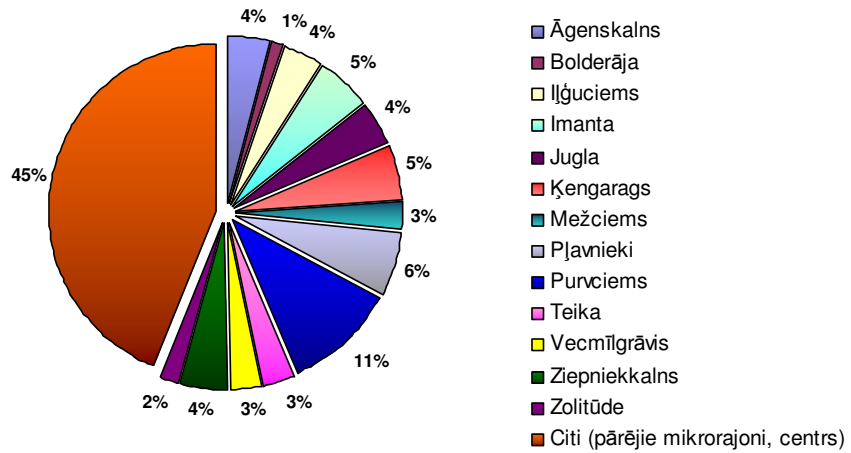
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļa pārdošanas piedāvājumu skaits 2010.gada decembrī, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša līmeni, ir samazinājies gan Arco Real Estate apskatītajos lielākajos mikrorajonos (-19,4%), gan citos rajonos Rīgā (-15,6%). Kopējais piedāvājumu skaits decembra mēnesī samazinājies par 17,8%.

Apkopojot piedāvājumu skaitu, var secināt, ka visvairāk piedāvājumu decembrī bija Purvciemā, Pļavniekos, Imantā un Ķengaragā. Savukārt, vismazākais piedāvājumu skaits bija Bolderājā un Zolitūdē. Visos lielākajos mikrorajonos piedāvājumu skaits decembrī ir ievērojami samazinājies. Vislielākais piedāvājuma samazinājums decembrī konstatēts Mežciemā – par 27,2%. Savukārt vismazākais piedāvājumu skaita samazinājums decembrī konstatēts Ziepniekkalnā – par 8%.

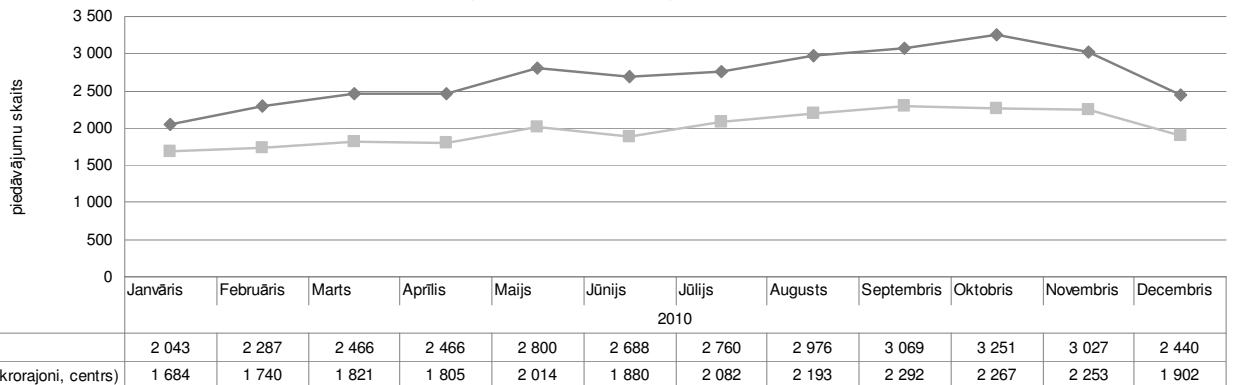
Rīgas mikrorajonos populārākie dzīvokļi ir bijuši 1 istabu un 2 istabu dzīvokļi. Savukārt vismazākā interese ir par 4 istabu dzīvokļiem.

Dzīvokļu piedāvājuma struktūra pa Rīgas mikrorajoniem 2010.gada decembrī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Piedāvājuma dinamika Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Visos Rīgas lielākajos mikrorajonos decembrī vidējā m² cena ir pazeminājusies. Vidējās m² cenas samazinājušās no 0,2 līdz 1,6%. Vislielākais cenu samazinājums decembrī vērojams Vecmīlgrāvī, kur cenas samazinājās vidēji par 1,6% un Bolderājā – par 1,5%. Savukārt minimāli cenas samazinājušās Pļavniekos – par 0,2%, Ķengaragā, Ziepniekkalnā un Ilģuciemā – par 0,3%.

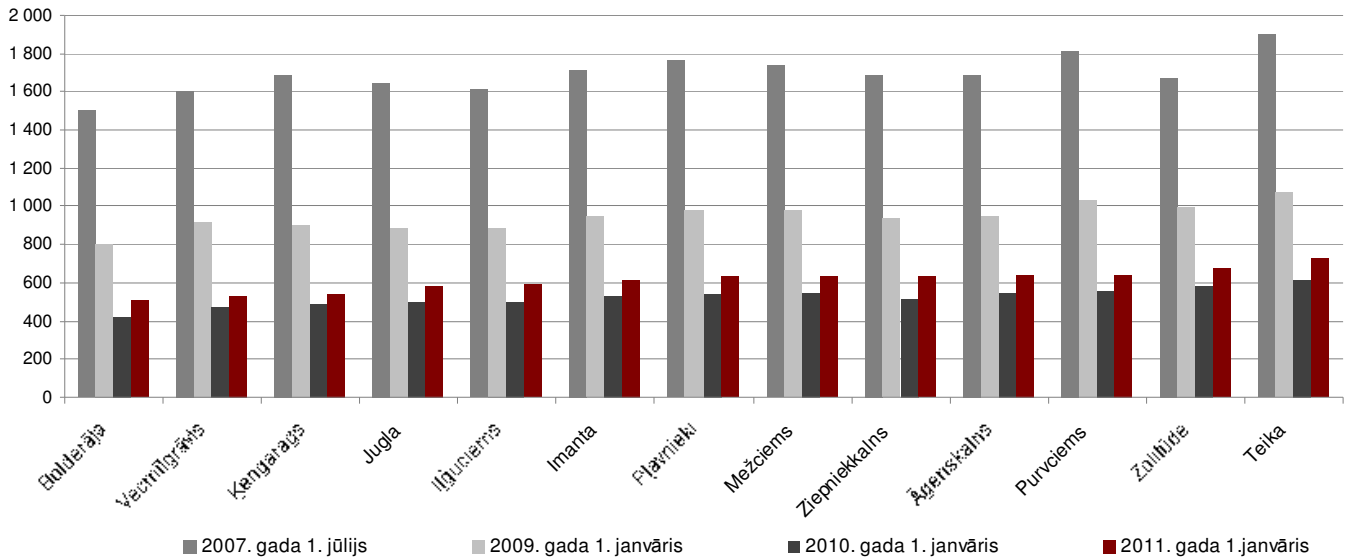
Vidējo sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos (%)

	Vidējā 1m ² vērtība uz 2011.gada 1.janvāri	Vidējā 1m ² vērtība uz 2010.gada 1.decembri	Izmaiņas %
Jugla	583	590	-1.3%
Pļavnieki	630	631	-0.2%
Purvciems	645	649	-0.6%
Mežciems	633	637	-0.5%
Teika	725	730	-0.8%
Vecmīlgrāvis	534	543	-1.6%
Ķengarags	541	543	-0.3%
Bolderāja	508	516	-1.5%
Ziepniekkalns	634	636	-0.3%
Imanta	620	628	-1.2%
Zolitūde	675	679	-0.7%
Āgenskalns	643	646	-0.6%
Ilģuciems	590	591	-0.3%

Avots: ARCO REAL ESTATE

Salīdzinot ar 2007.gada vidu, kad tika konstatēts augstākais dzīvokļu cenu līmenis, sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2010.gada decembrī ir par 62,4% zemākas, un par 34,8% zemākas salīdzinājumā ar 2009.gada sākumu. Savukārt no 2010.gada sākuma cenas kopumā pieaugušas vidēji par 16,9%. Kopš vidējās cenas zemākā punkta 2009.gada septembrī, kad vidējā m² vērtība Rīgas mikrorajonos bija nokritusies līdz 487 EUR, cenas pieaugušas vidēji par 25,1%.

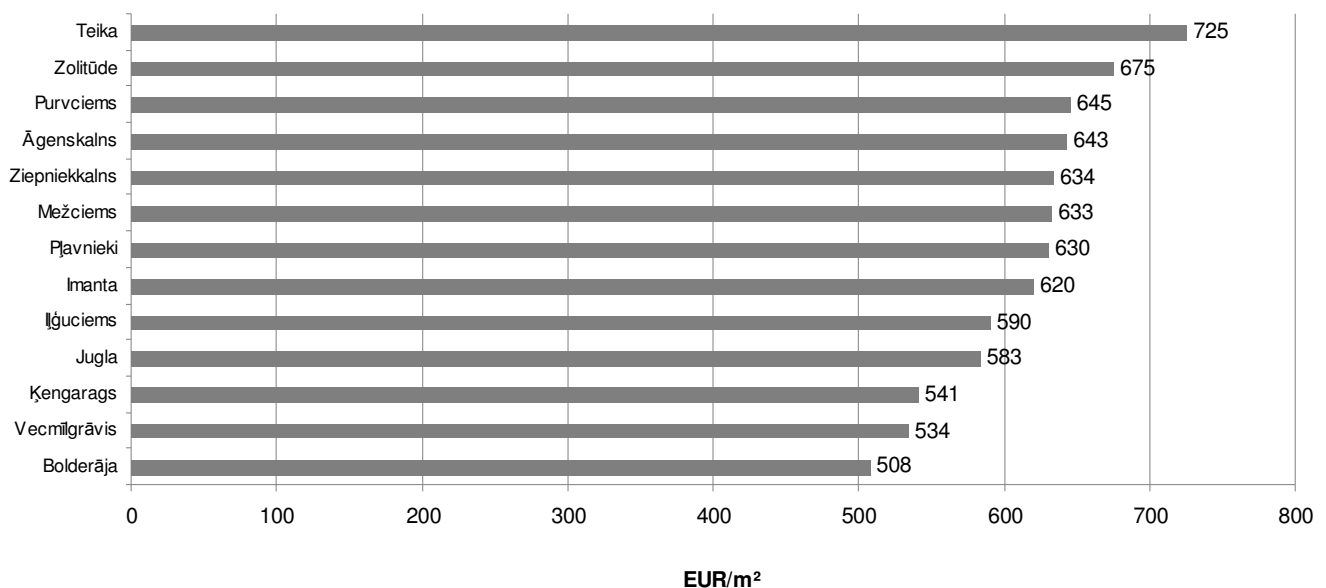
Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos (EUR/m²)



Avots: ARCO REAL ESTATE

Augstākās cenas 2010.gada decembrī joprojām saglabājušās Teikā, kur 1m² vidējā cena noslīdēja līdz 725 EUR, tai seko *Zolitūde*, kur 1m² vidējā cena pazeminājās līdz 675 EUR. Savukārt viszemākā vidējā 1m² cena 2010.gada decembra mēnesī bija *Bolderājā*, tā samazinājās līdz 516 EUR. Ļoti līdzīgas dzīvokļu vidējās 1m² cenas decembrī bija Ļaivniekos, Mežciemā un Ziepniekkalnā.

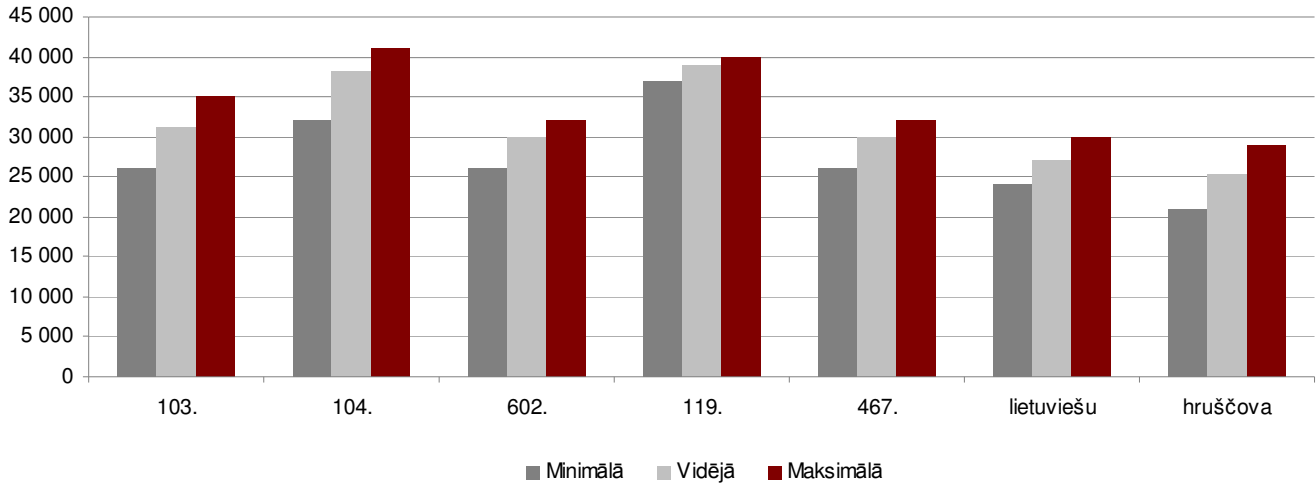
Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2010.gada decembrī (EUR/m²)



Avots: ARCO REAL ESTATE

2010.gada decembrī 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 bijušas *lietuviešu projekta mājas*, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem svārstījās no 24 līdz 31 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 decembrī
(cenas norādītas EUR, 2 istabu dzīvokļiem)**



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jūrmala, Kauguri

2010.gada decembrī, Kauguros cenas ir nedaudz pazeminājušās – **vidēji par 0,6%**. Vidējā cena decembrī sastāda **456 EUR/m²**. Salīdzinot 2010.gada decembra cenas ar cenām 2010.gada sākumā, var secināt, ka tās ir par 7% augstākas. Kauguros dzīvokļu cenām 2010.gada nogalē bijusi tendence samazināties. Visdārgākie Kauguros saglabājās *103.sērijas* dzīvokļi, savukārt lētākie dzīvokļi bija *Hruščova* laika mājās un *mazģimeņu* mājas.

Jelgava

2010.gada decembrī Jelgavā dzīvokļu cenas ir pavisam nedaudz samazinājušās – par 0,5%. Jelgavā tirgus aktivitāte pēdējo mēnešu laikā nav mainījies un saglabājusies zema. Salīdzinot 2010.gada decembra cenas ar 2010.gada sākumu, tās ir par 16% augstākas, **vidēji maksājot 344 EUR/m²**. Arī Jelgavā līdzīgi kā Rīgā visvairāk pieprasīti ir dzīvokļi centra rajonā ar kvalitatīvu telpu apdari.

Salaspils

2010.gada decembrī Salaspilī vērojams dzīvokļa cenu samazinājums – **vidēji par 1,7%**. Vidējā cena decembrī sastāda **512 EUR/m²**, un, salīdzinot 2010.gada decembra cenas ar cenām 2010.gada sākumā, var secināt, ka tās ir par **22%** augstākas. 2010.gadā dzīvokļu cenām Salaspilī bija tendence paaugstināties. Novembrī Salaspilī līdzīgi kā Rīgā cenu pieaugums bija apstājies, toties decembrī tāpat kā lielākajos Rīgas mikrorajonos cenas ir samazinājušās.

Ogre

Salīdzinot vidējās cenas 2010.gada decembrī ar vidējām cenām novembrī, Ogrē cenas ir nedaudz pazeminājušās – **vidēji par 0,5%**. Vidējā cena decembrī sastāda **429 EUR/m²**.

Ogrē 2010.gada laikā cenas bija svārstīgas un bija novērojams gan pieaugums, gan kritums. Piemēram, oktobra mēnesī cenas nedaudz samazinājās, bet novembra mēnesī cenas pieauga (+0,8%). 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 mājas.