



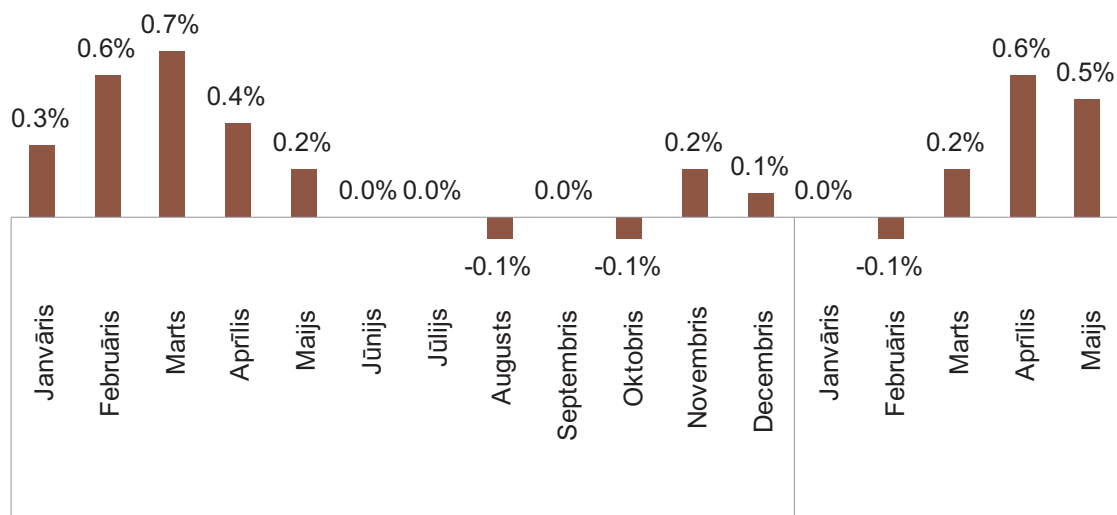
Sērijveida dzīvokļu tirgus pārskats
Rīga, Rīgas rajons
2013.gada maijs



ARCO REAL ESTATE

2013.gada maijā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu tirgū novērojamas izmaiņas. Daudzviet dzīvokļu cenām ir tendence palielināties. Vidējā sērijveida dzīvokļu cena maijā sasniegusi 600 EUR/m² robežu un vidējais cenu pieaugums ir 0.5%.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2012.gada sākuma, %

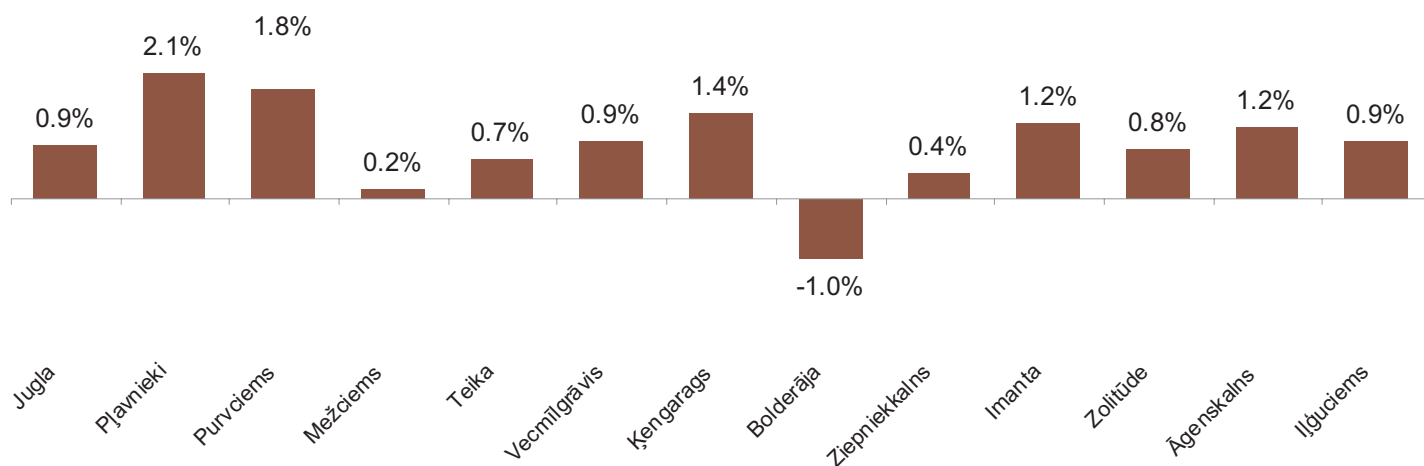


Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu tirgū jau otro mēnesi vērojamas izteiktas cenu pieauguma pazīmes. Pārsvārā cenas pieaugušas pieprasītākajiem dzīvokļiem tie ir 2-3 istabu dzīvokļi labākajās sērijveida ēkās, populārākajos mikrorajonos. Cenu pieauguma iemesls, iespējams, meklējams tā sezonālajā raksturā kā katru gadu šajā periodā. Tajā pašā laikā arī būtu jāmin sabiedrības pirktspējas uzlabošanās, kas arī var būt par pamatu dzīvokļu pieprasījuma un cenu pieaugumam.

Vislielākais vidējās dzīvokļu m² cenas pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2013.gada sākuma vērojams Pļavniekos +2.1%. Savukārt vienīgi Bolderājā cenas samazinājušās vidēji par 1%, pārējos mikrorajonos cenām ir tendence nedaudz palielināties.

Cenu izmaiņas mikrorajonos no 2013.gada sākuma



Avots: ARCO REAL ESTATE

2013.gada maijā vidējā cena pakāpusies **600 EUR/m²** pozīcijā. Cenas vidēji ir par 63 % zemākas nekā 2007.gada 1.jūlijā, kad vidējā neremontēta sērijveida dzīvokļu cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi 1620 EUR/m².

2008.gadā vidējās cenas sērijveida dzīvokļiem Rīgā kopumā samazinājās par vidēji 33.5%. 2009.gada laikā vidējās cenas kopumā samazinājās vēl par 44.2%. Savukārt 2010.gada laikā cenas kopumā pieauga vidēji par 16,9%. 2011.gadā cenas sērijveida dzīvokļiem samazinājās par 3.5%. 2012.gada laikā dzīvokļu cenas pieauga par 2%. Kopš 2013.gada sākuma dzīvokļu cenas pieaugušas par 0.8%.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Rīgas mikrorajonos, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

2013.gada maijā vidējā viena kv.m. vērtība dzīvokļiem, vērtējot tos pēc istabu skaita, pieaugusi visu platību dzīvokļiem, izņemot vienistabas dzīvokļus. Divu istabu dzīvokļu vidējā kv.m. cena pieaugusi par 0.3%, savukārt trīs un četrus istabu par 0.2%.

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

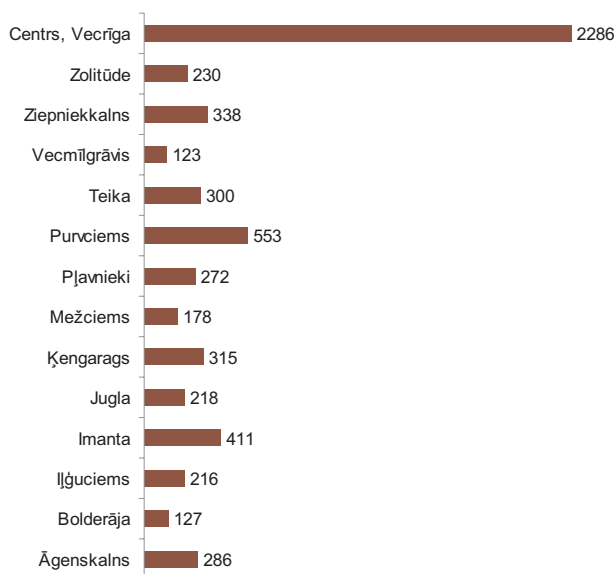
	2011.gads												2012.gads												2013				
	uz 1.janvāri	uz 1.februāri	uz 1.martu	uz 1.aprīli	uz 1.maiju	uz 1.jūniju	uz 1.jūliju	uz 1.augustu	uz 1.septembri	uz 1.oktobri	uz 1.novembri	uz 1.decembri	uz 1.janvāri	uz 1.februāri	uz 1.martu	uz 1.aprīli	uz 1.maiju	uz 1.jūniju	uz 1.jūliju	uz 1.augustu	uz 1.septembri	uz 1.oktobri	uz 1.novembri	uz 1.decembri	uz 1.janvāri	uz 1.februāri	uz 1.martu	uz 1.aprīli	uz 1.maiju
1 istabas	654	649	644	636	633	628	626	624	623	622	621	622	626	632	639	639	640	641	640	638	639	639	642	643	643	643	643	643	648
2 istabu	621	615	613	609	604	599	596	594	590	591	589	589	590	592	594	598	600	602	602	602	602	601	601	602	602	602	602	603	610
3 istabu	587	584	584	581	578	573	571	567	564	564	563	563	565	568	571	573	574	575	575	575	575	574	574	574	574	574	574	576	
4 istabu	577	575	578	576	572	569	567	566	561	560	558	556	557	557	560	561	565	565	562	562	562	560	560	560	560	560	560	561	562

Avots: ARCO REAL ESTATE

2013.gada maijā dzīvokļu piedāvājumā ir minimālas izmaiņas. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE apskatītajos lielākajos mikrorajonos saglabājies faktiski nemainīgs. Arī kopumā Rīgā piedāvājuma izmaiņas nav lielas (+2.8%). Vienīgi Rīgas centrālajā daļā (centrs, Vecrīga) piedāvājums turpina pieaugt (+5.1%).

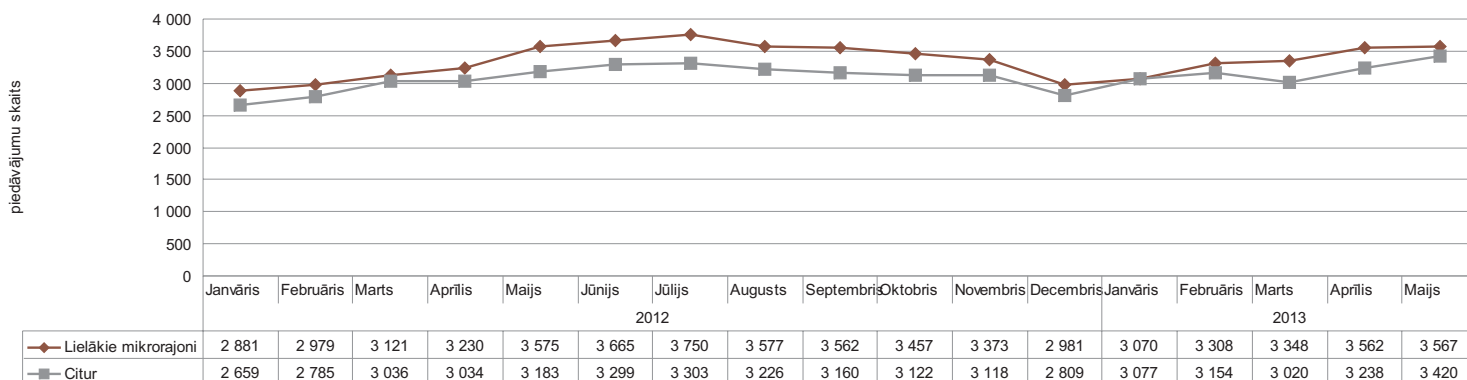
Apkopojot piedāvājumu skaitu, var secināt, ka vislielākais piedāvājumu skaits mikrorajonos maijā bija Purvciemā, Pļavniekos, Ķengaragā un Imantā. Savukārt, vismazākais piedāvājumu skaits bija Bolderājā un Vecmīlgrāvī. Maijā piedāvājumu skaits lielākajos Rīgas mikrorajonos gan pieauga, gan samazinājās. Izteiktākais piedāvājuma pieaugums vērojams Bolderājā, kur piedāvājums pieaudzis par 30.9%. Savukārt Vecmīlgrāvī novērots vislielākais samazinājums par 14,6%.

Dzīvokļu piedāvājuma skaits Rīgā 2013.gada maijā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

2013.gada maijā sērijveida dzīvokļu tirgū lielākajos Rīgas mikrorajonos lielākoties notikušas pozitīvas cenu svārstības. Vidējā m² cena maijā visvairāk pieaugusi Ilģuciemā (+1%). Savukārt vienīgi Mežciemā novērota neliela sērijveida dzīvokļu cenu samazināšanās (-0.4%).

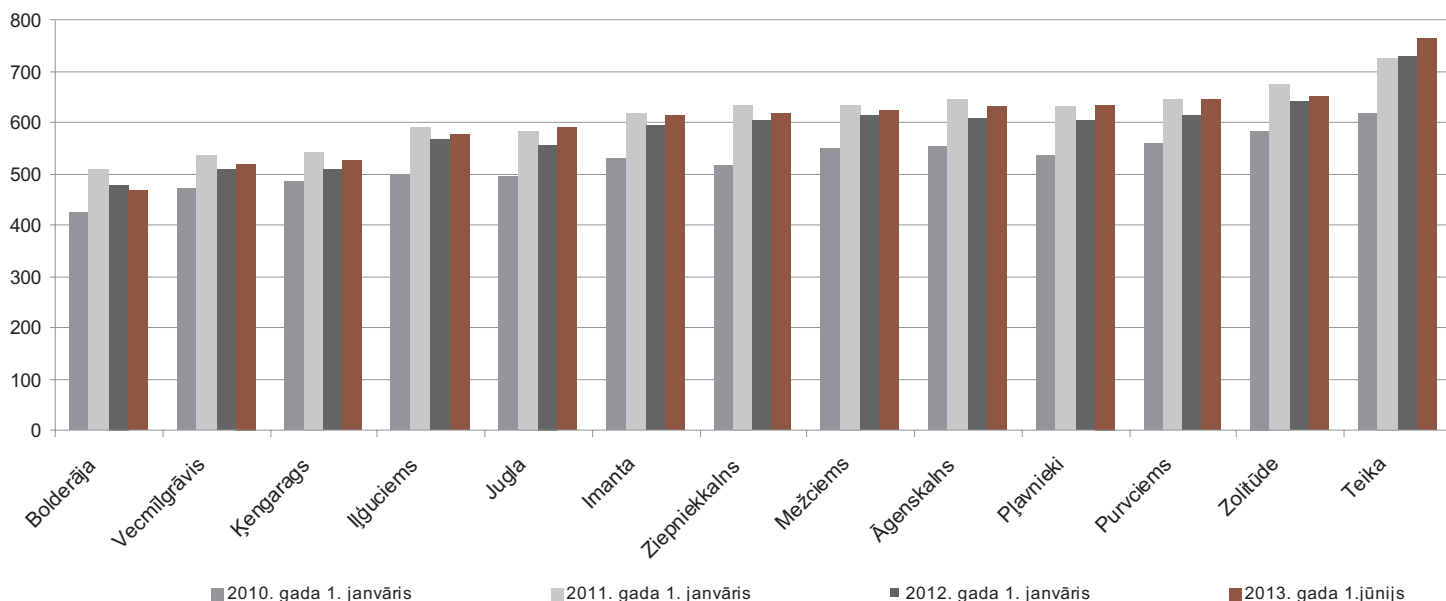
Vidējo sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos (%)

	Vidējā 1m ² vērtība uz 2013.gada 1.jūniju	Vidējā 1m ² vērtība uz 2013.gada 1.maiju	Izmaiņas %
Jugla	588	587	0.3%
Pļavnieki	635	631	0.6%
Purvciems	644	640	0.6%
Mežciems	625	628	-0.4%
Teika	762	762	0.0%
Vecmīlgrāvis	519	517	0.4%
Ķengarags	525	522	0.6%
Bolderāja	468	468	0.0%
Ziepniekkalns	616	616	0.0%
Imanta	613	613	0.0%
Zolitūde	649	649	0.0%
Āgenskalns	630	629	0.2%
Ilģuciems	575	570	1.0%

Avots: ARCO REAL ESTATE

Kopš 2012.gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas pieaugušas par 2.9%. Kopš 2011.gada sākuma dzīvokļu cenas ir zemākas par 1.5%. Salīdzinot ar 2010.gada sākumu, sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2013.gada maijā ir par 15.2% augstākas.

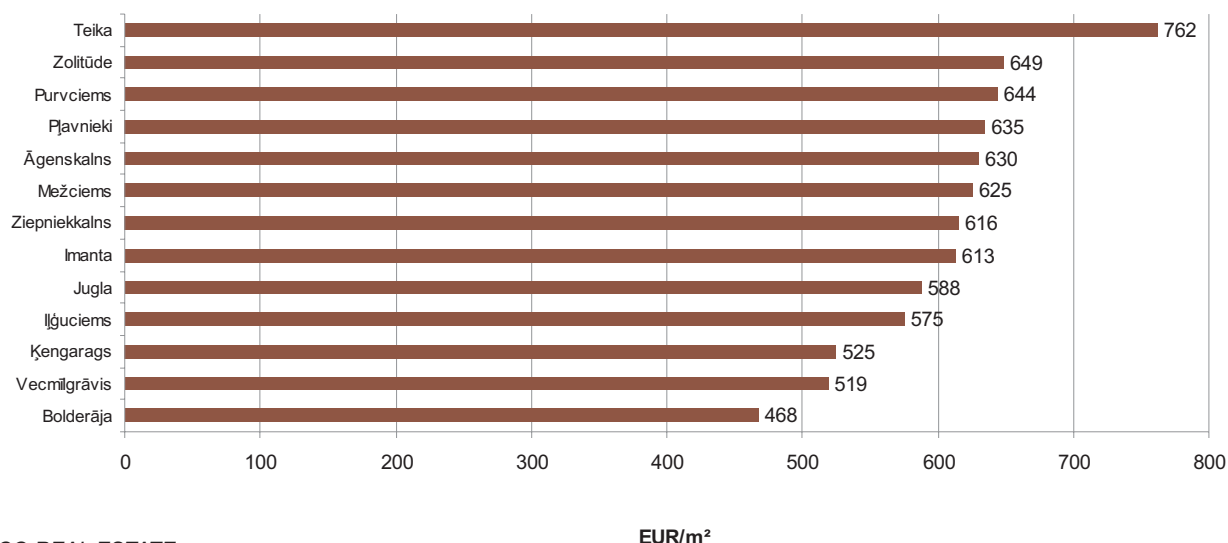
Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos (EUR/m²)



Avots: ARCO REAL ESTATE

Augstākās sērijveida dzīvokļu cenas 2013.gada maijā bija Teikā, kur 1m² vidējā cena saglabājusies 762 EUR. Savukārt viszemākā vidējā 1m² cena maijā bija *Bolderājā* tā saglabājusies 468 EUR.

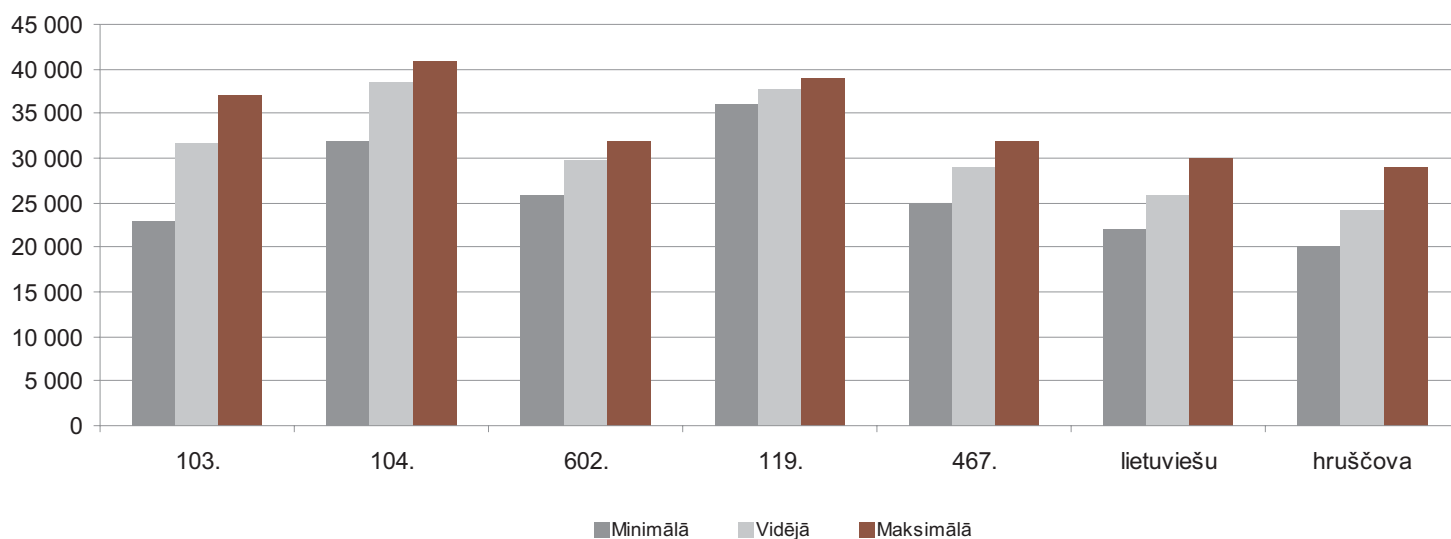
Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2013.gada maijā (EUR/m²)



Avots: ARCO REAL ESTATE

2013.gada maijā 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 22 līdz 30 tūkstošiem EUR, un *Hruščova laika mājas*, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem attiecīgi svārstījās no 20 līdz 29 tūkstošiem EUR atkarībā no mikrorajona.

Tipveida dzīvokļu cena pa sērijām Rīgas mikrorajonos 2013.gada maijā (cenas norādītas EUR, 2 istabu dzīvokļiem)



Avots: ARCO REAL ESTATE

Ogre

Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē 2013.gada maijā **nav mainījušās**. Vidējā cena saglabājusies līdz **426 EUR/m²**. Ogrē 2012.gada laikā sērijveida dzīvokļu cenas samazinājās par 1.3%. 2013.gada pirmajā ceturksnī dzīvokļu cenas Ogrē bija stabilas un joprojām saglabā savu stabilitāti.

Jūrmala, Kauguri

2013.gada maijā Jūrmalā, Kauguros dzīvokļu cenas **samazinājušās par 0.3%**. Vidējā dzīvokļa cena noslīdējusi līdz **403 EUR/m²**. 2012.gada laikā sērijveida dzīvokļu cenas Kauguros samazinājās par 3.5%. Dzīvokļu cenas Kauguros joprojām ir zemā līmenī un bieži vien darījumi notiek par vēl zemākām cenām nekā piedāvājumā. 2012.gadā novērotā cenu lejupslīde liecina par intereses mazināšanos šajā reģionā, un cenām arī 2013.gada pirmajā ceturksnī bija tendence samazināties. Neliela dzīvokļu cenu lejupslīde turpinājās arī maijā.

Salaspils

2013.gada maijā Salaspilī dzīvokļu cenas **samazinājušās par 0.4%**. Vidējā dzīvokļu cena samazinājusies līdz **469 EUR/m²**. 2012.gada laikā sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā samazinājās par 3.1%. Salaspilī dzīvokļu cenu izmaiņas parasti ir saistītas ar izmaiņām Rīgas mikrorajonos, kur cenas pašlaik ir stabilas. 2013.gada pirmajā ceturksnī Salaspilī netika novērotas dzīvokļu cenu svārstības.

Jelgava

2013.gada maijā Jelgavā dzīvokļu cenas **nedaudz pieaugušas par 0.9%**. Vidējā dzīvokļu cena palielinājusies līdz **291 EUR/m²**. 2012.gada laikā sērijveida dzīvokļu cenas Jelgavā kopumā samazinājās par **2.6%**. Jelgavā 2013.gada pirmajā ceturksnī dzīvokļu cenas bija stabilas un cenu svārstības minimālas. Maija mēnesī novērojams lētu dzīvokļu piedāvājuma samazinājums.

ARCO REAL ESTATE

Māris Laukalējs

Valdes loceklis

1.vērtēšanas nodaļas vadītājs

maris.laukalejs@arcoreal.lv

Brīvības ielā 39, Rīgā

LV-1010, Latvija

Tālr. +371 6736 5555

Fakss +371 6728 4423

www.arcoreal.lv

<http://www.draugiem.lv/arcoreal>

<http://www.twitter.com/arcorealestate>

<http://www.facebook.com/ARCOREALESTATE>