

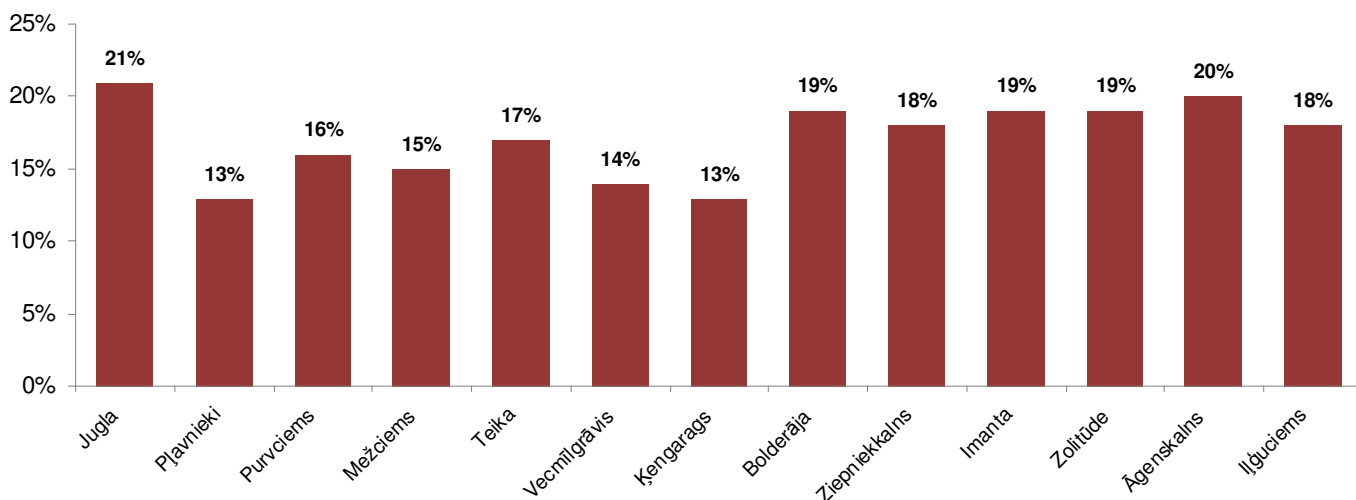
Sērijveida dzīvokļi, 2010.gada 1.augusts

2010.gada augustā sērijveida dzīvokļu tirgū vērojamas nelielas cenu izmaiņas. Cenas sērijveida dzīvokļiem Rīgā augustā kopumā palielinājās par **1,2%**. Vidējā cena sērijveida dzīvokļiem augustā sastādīja **612 EUR/m²**. Lai arī kopējais cenu pieaugums augustā ir nedaudz lielāks nekā iepriekšējos vasaras mēnešos, tas joprojām uzskatāms par cenu svārstībām. 2010.gada pirmajā pusē konstatētais cenu pieaugums (15,5%) diez vai ir atsācies, jo grūti tam rast pamatojumu, ņemot vērā banku un citu kredītiestāžu joprojām piesardzīgo kredītpolitiku un lēno ekonomikas atlabšanu. Līdzīgi kā citus gadus, rudenī vienmēr novērojama nekustamā īpašuma tirgus aktivizēšanās, par ko šobrīd liecina arī dzīvokļu piedāvājuma pieaugums – augustā par 6,8%. Pašlaik dzīvokļu piedāvājumu skaits ir lielākais pēdējā gada laikā, un tam 2010.gadā ir bijusi tendence vienīgi palielināties. Tāpat kā novērotais dzīvokļu piedāvājuma pieaugums, 2010.gada laikā vienmērīgi pieaudzis arī noslēgto pirkuma līgumu skaits. Tas liecina par lēnu nekustamā īpašuma tirgus atdzīvošanos.

Pļavniekos, Teikā, Vecmīlgrāvī un Zolitūdē cenas paaugstinājušās 1 % robežās. Lielākais cenu pieaugums jūnijā vērojams Juglā, kur cenas pieauga vidēji par 2,1%. Dzīvokļu cenas ir pieaugušas kopš 2009.gada septembra un tās šajā laikā paaugstinājušās vidēji par **25,7%**.

Kopš 2010.gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas jau pieaugušas vidēji par **17,5%**. Vislielākais cenu pieaugums 2010.gada pirmajā pusgadā vērojams Juglā – 21 %. Savukārt vismazākais pieaugums vērojams Pļavniekos un Ķengaragā – 13%.

■ Cenu izmaiņas no 2010.gada 1.janvāra



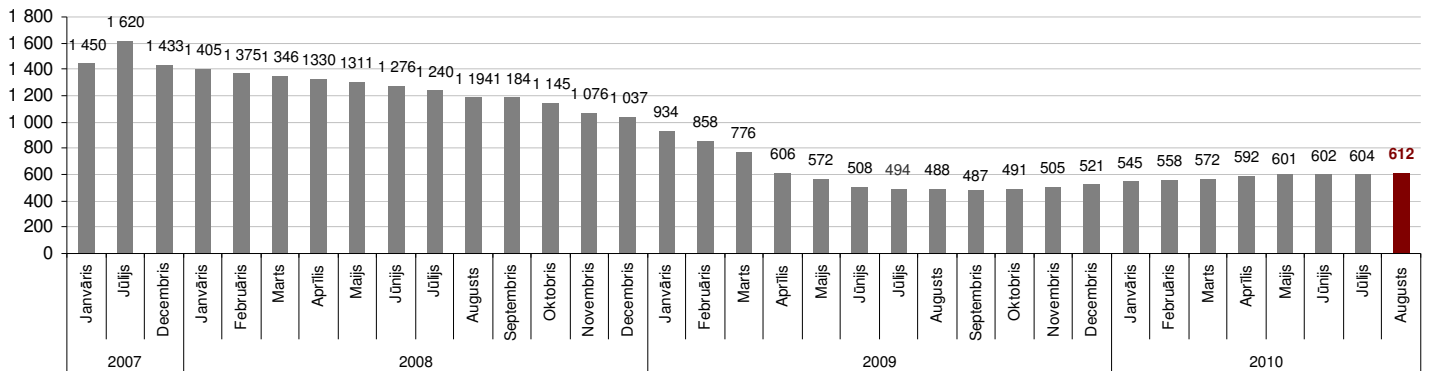
Avots: ARCO REAL ESTATE

2010.gada augustā cenas ir 2009.gada aprīļa līmenī, kad vidējā viena m² cena sastādīja 606 EUR/m², bet cenas gada laikā no 2009.gada augusta ir pieaugušas par 25,4%.

Vidējā sērijveida dzīvokļu cena 2010.gada augusta mēnesī paaugstinājās līdz **612 EUR/m²**. Tādējādi cenas vidēji ir par 62,2% zemākas nekā 2007.gada 1.jūlijā, kad vidējā neremontēta sērijveida dzīvokļu cena bija sasniegusi augstāko atzīmi – 1620 EUR/m². Savukārt, salīdzinot ar 2009.gada 1.janvāri, vidējā neremontēta sērijveida dzīvokļu cena kopumā ir zemāka par 34,5%.

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

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Rīgas mikrorajonos



Avots: ARCO REAL ESTATE

ARCO REAL ESTATE apskatītajos mikrorajonos augusta mēnesī vidējā 1 istabas dzīvokļa cena sastādīja 663 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša cenām, ir palielinājusies par 1,07%; 2 istabu sērijveida dzīvokļu vidējā cena bija 624 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša vidējo cenu, palielinājusies par 1,13%; 3 istabu dzīvokļa vidējā cena bija 588 EUR/m², salīdzinot ar iepriekšējā mēneša cenām, tā pieaugusi par 1,91%, bet 4 istabu dzīvokļa vidējā cena bija 575 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, palielinājusies par 1,59%.

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

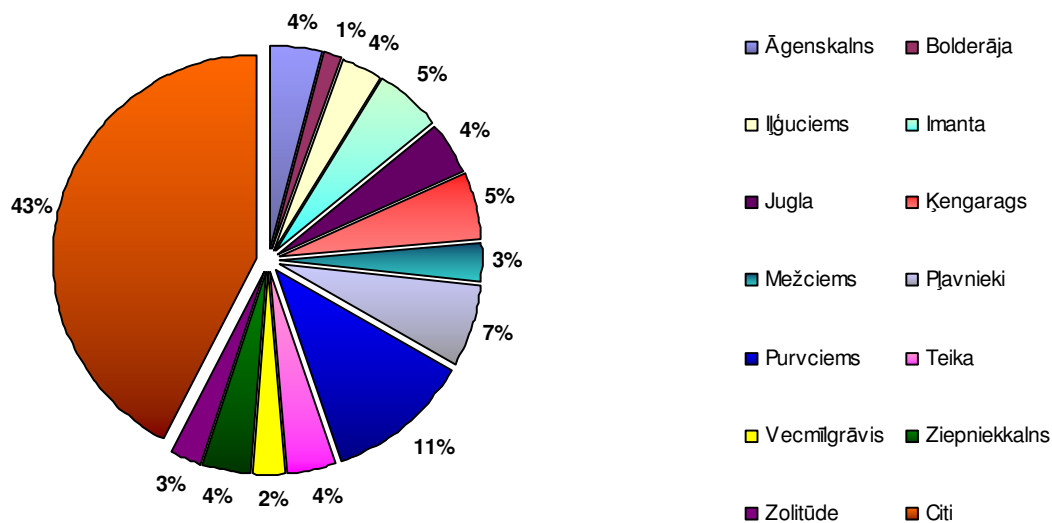
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļa pārdošanas piedāvājumu skaits 2010.gada augustā, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša līmeni, ir pieaudzis gan ARCO REAL ESTATE apskatītajos lielākajos mikrorajonos (+7,8%), gan citos rajonos Rīgā (+5,3%). Kopējais piedāvājumu skaits augusta mēnesī palielinājies par 6,8%, kas ir līdzīgs kā iepriekšējā mēnesī (+6,0%).

Apkopojot piedāvājumu skaitu, var secināt, ka visvairāk piedāvājumu jūnija 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 jūnijā konstatēts Mežciemā – par 6,1%. Savukārt vislielākais piedāvājumu skaita samazinājums jūnijā konstatēts Ziepniekkalnā – par 18,3%.

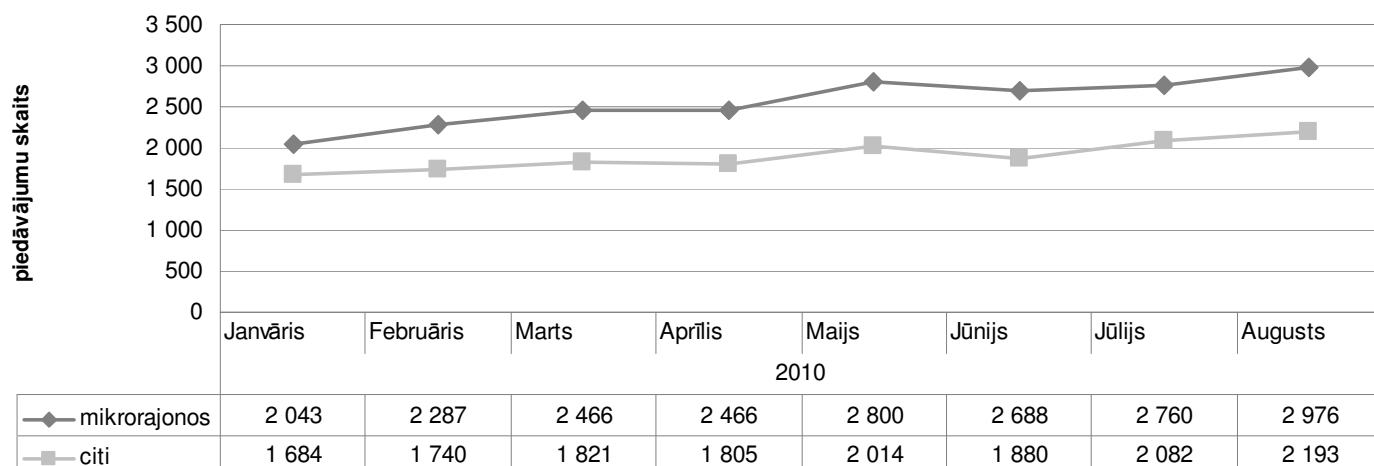
Rīgas mikrorajonos populārākie dzīvokļi ir bijuši 1 istabu un 2 istabu dzīvokļi. Savukārt vismazākā interese ir par 4 istabu dzīvokļiem.

Dzīvokļu piedāvājuma struktūra pa Rīgas mikrorajoniem 2010. gada augustā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Piedāvājuma dinamika Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

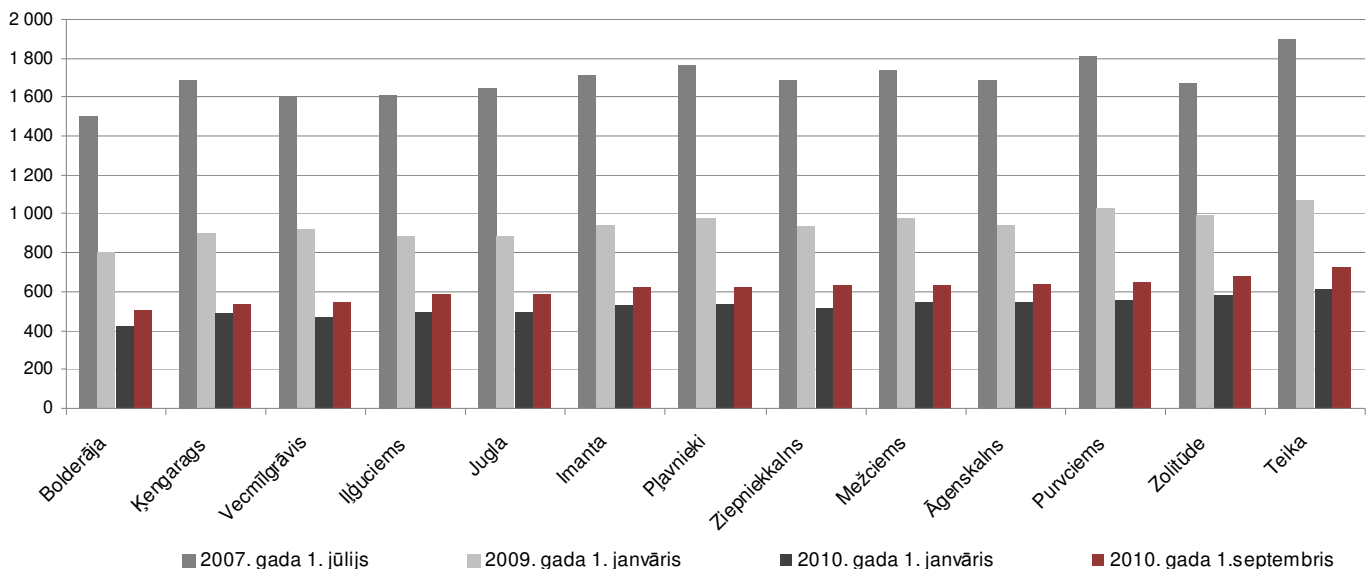
Rīgas mikrorajonos augusta mēnesī novērojamas nelielas cenu izmaiņas. Gandrīz visos ARCO REAL ESTATE apskatītajos mikrorajonos novērojams neliels cenu pieaugums. Tomēr, izņemot Juglu, kur augustā novērots vislielākais cenu pieaugums – 2,1%, izmaiņas ir 2% robežās un tās joprojām uzskatāmas par cenu svārstībām. Salīdzinot 2010.gada augusta cenas ar 2010.gada jūlija cenām, vismazākās cenu izmaiņas bija novērojams Zolitūdē, kur cenas pieaugušas vien vidēji par 0,4%.

Vidējo sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos (%)

	Vidējā 1m ² vērtība uz 2010.gada 1.septembri	Vidējā 1m ² vērtība uz 2010.gada 1.augustu	Izmaiņas %
Jugla	594	582	2.1%
Pļavnieki	627	622	0.9%
Purvciems	647	638	1.5%
Mežciems	636	628	1.4%
Teika	729	721	1.0%
Vecmīlgrāvis	546	542	0.9%
Ķengarags	544	536	1.5%
Bolderāja	510	500	1.9%
Ziepniekkalns	631	620	1.7%
Imanta	627	616	1.7%
Zolitūde	680	677	0.4%
Āgenskalns	645	638	1.2%
Iļģuciems	590	581	1.6%

Avots: ARCO REAL ESTATE

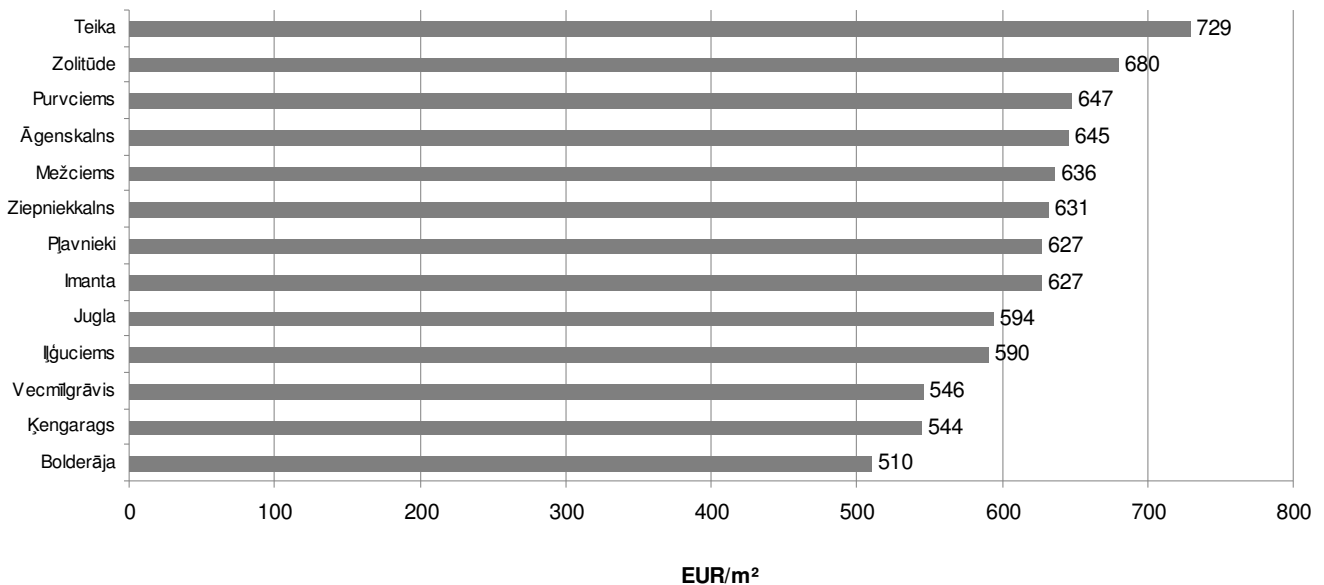
Salīdzinot ar 2007.gada vidu, kad tika konstatēts augstākais dzīvokļu cenu līmenis, sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2010.gada jūnijā ir par 62,2% zemākas, un par 34,5% zemākas salīdzinājumā ar 2009.gada sākumu. Savukārt no 2010.gada sākuma cenas kopumā pieaugušas vidēji par 17,5%. Kopš vidējās cenas zemākā punkta 2009.gada septembrī, kad vidējā m² vērtība Rīgas mikrorajonos bija nokritusies līdz 487 EUR, cenas pieaugušas vidēji par 25,7%.

Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos (EUR/m²)


Avots: ARCO REAL ESTATE

Augstākās cenas 2010.gada augustā joprojām saglabājušās Teikā, kur vidēji 1m² paaugstinājās līdz 729 EUR, tai seko *Zolitūde*, kur 1m² vidēji maksāja 680 EUR. Savukārt viszemākās cenas 2010.gada augusta mēnesī bija *Bolderājā*, kur 1m² vidējā cena sastādīja 510 EUR. Augustā Imantā vidējā m² cena paaugstinājusies un ir vienā līmenī ar vidējo m² cenu Pļavniekos. Savukārt jau otro mēnesi vidējā m² 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.

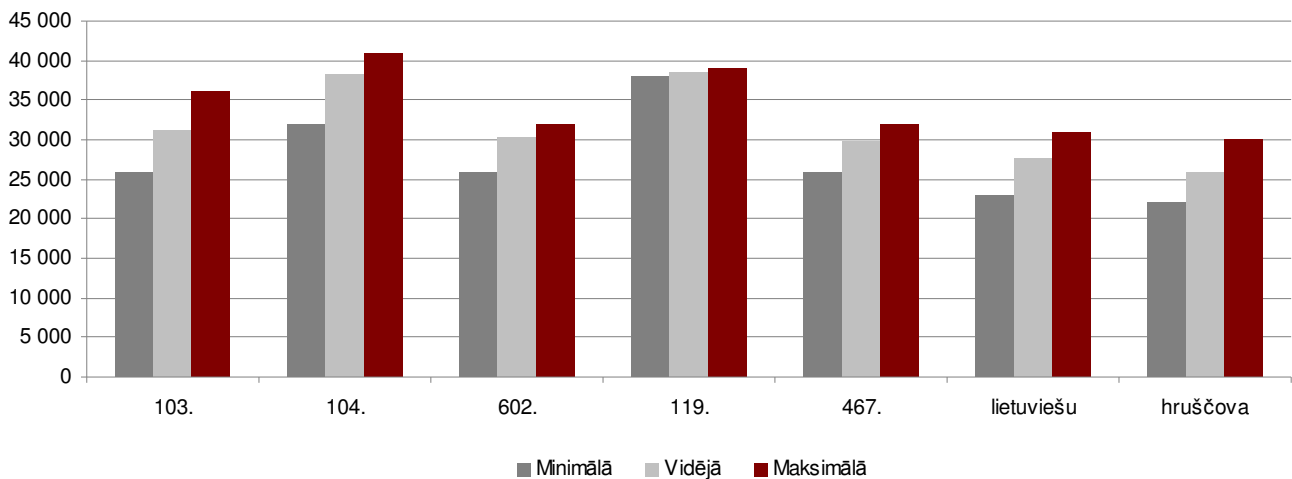
Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2010.gada augustā (EUR/m²)



Avots: ARCO REAL ESTATE

2010.gada augustā 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 30 tūkstošiem EUR atkarībā no mikrorajona.

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jūrmala, Kauguri

Salīdzinot vidējās cenas 2010.gada augustā ar vidējām cenām 2010.gada jūlijā, Kauguros cenas ir paaugstinājušās – **vidēji par 2,9%**. Vidējā cena augustā sastāda **460 EUR/m²**, un, salīdzinot 2010.gada augusta cenas ar cenām 2010.gada sākumā, var secināt, ka tās ir par 8% augstākas. Visdārgākie Kauguros saglabājās *103. sērijas* dzīvokļi, savukārt lētākie dzīvokļi bija *Hruščova* laika mājās un *mazģimeņu* mājās.

Jelgava

Salīdzinot vidējās cenas 2010.gada augustā ar vidējām cenām 2010.gada jūlijā, arī Jelgavā vērojams cenu pieaugums – **vidēji par 0,8%**. Ņemot vērā, ka tas nav pārāk liels, uzskatāms, ka pašlaik Jelgavā tirgus aktivitāte ir zema un izmaiņas uzskatāmas par cenu svārstībām. Salīdzinot 2010.gada augusta cenas ar 2010.gada sākumu, tās ir par 16% augstākas, **vidēji maksājot 345 EUR/m²**. Arī Jelgavā līdzīgi kā Rīgā visvairāk pieprasīti ir dzīvokļi centra rajonā ar kvalitatīvu telpu apdari.

Salaspils

Salīdzinot vidējās cenas 2010.gada augustā ar vidējām cenām 2010.gada jūlijā, Salaspilī vērojams cenu pieaugums – **vidēji par 1,6%**. Vidējā cena jūlijā sastāda **510 EUR/m²**, un, salīdzinot 2010.gada augusta cenas ar cenām 2010.gada sākumā, var secināt, ka tās ir par **22%** augstākas. 2010.gadā dzīvokļu cenām Salaspilī, līdzīgi kā Rīgā, bija tendence paaugstināties. Lai arī jūnija un jūlija mēnesī Rīgā cenu pieaugums bija apstājies, Salaspilī neliels pieaugums saglabājies nepārtraukti.

Ogre

Salīdzinot vidējās cenas 2010.gada augustā ar vidējām cenām jūlijā, Ogrē cenas ir pieaugušas – **vidēji par 2,9%**. Vidējā cena augustā sastāda **427 EUR/m²**.

Ogrē 2010.gada laikā cenas ir svārstīgas un vērojams gan pieaugums, gan kritums. Tomēr kopumā kopš 2010.gada 1.janvāra cenas pieaugušas par 9%.

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