

Sērijveida dzīvokļi, 2010. gada 1.janvāris

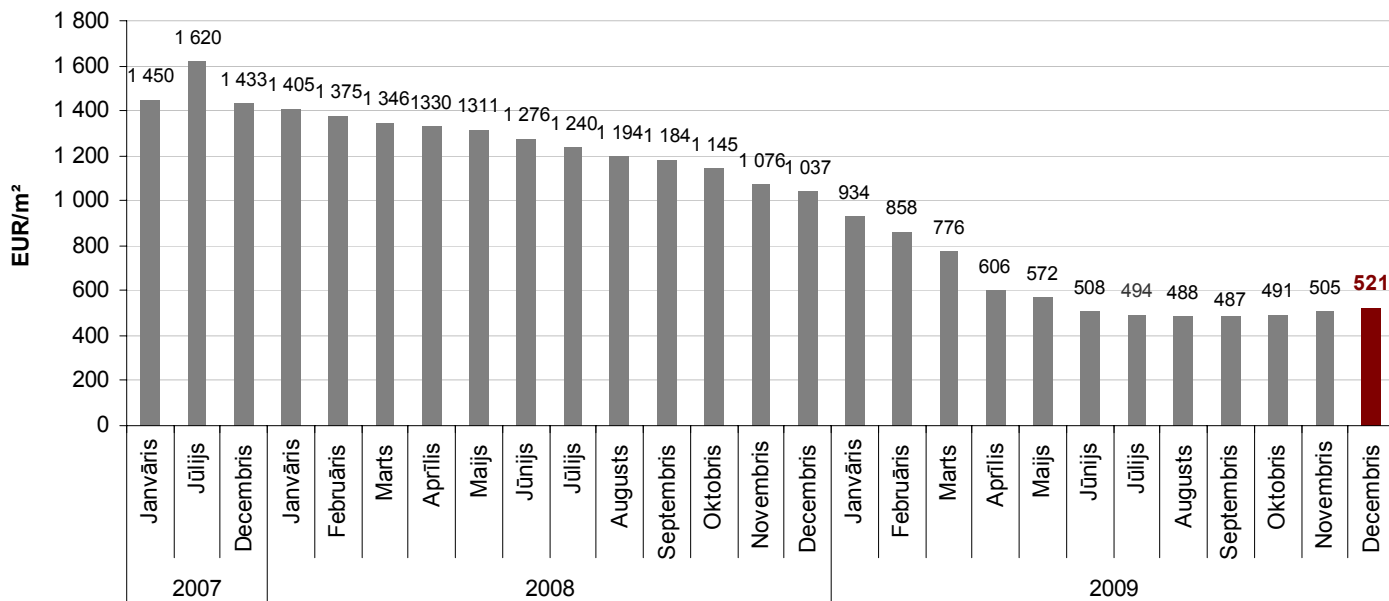
2009.gada decembrī, salīdzinājumā ar novembra mēnesi, vērojams cenu pieaugums – cenas sērijveida dzīvokļiem Rīgā decembrī kopumā palielinājās vidēji par **3,2%**. Lielākais cenu pieaugums vērojams Teikā (4,2%), kā arī Mežciemā (4,0%). Savukārt pavisam neliels cenu pieaugums konstatēts Ilģuciemā (1,6%). Nav novērojamas būtiskas izmaiņas dzīvokļu cenām Rīgas centrālajā daļā. Līdzīgi ir arī jauno projektu ēkās Rīgas mikrorajonos, kur viena kvadrātmetra vērtība būtiski nemainās un sastāda 750-1100 EUR/m². Prognozējams, ka gada pirmajos mēnešos sērijveida dzīvokļiem var būt gan pozitīvas, gan negatīvas cenu svārstības.

Decembra mēnesī konstatēts pieaugums gan mazajiem, gan lielajiem dzīvokļiem. Tomēr ņemot vērā to, ka pēdējā laikā bieži vien darījumi notiek bez kredītiestāžu aizdevumu starpniecības, pieprasījums ir lielāks tieši pēc mazas platības dzīvokļiem, līdz ar to par lētākām kopējajām summām. Lielajiem – 3 un 4 istabu dzīvokļiem pieaugums nav tik izteikts, jo pieprasījums ir mazāks.

Vidējā sērijveida dzīvokļu cena novembra mēnesī paaugstinājās līdz **521 EUR/m²**, tādējādi cenas vidēji ir par 67,8% 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 44,2%. Var secināt, ka decembra mēnesī cenas ir atgriezušās 2009.gada maija/jūnija mēneša līmenī, kad vidējā cena bija 508 - 572 EUR/m².

2008.gadā vidējās cenas sērijveida dzīvokļiem Rīgā kopumā nokritās par vidēji 33,5%. Savukārt 2009.gada laikā vidējās cenas kopumā nokritās vēl par 44,2%. Lai arī kopš 2009.gada rudens cenām ir tendence nedaudz pieaugt, tomēr kopumā šis gads iezīmējas ar būtisku cenu kritumu, salīdzinājumā ar 2008.gadu.

Sērijveida dzīvokļu vidējo cenu dinamika Rīgas mikrorajonos



Avots: ARCO REAL ESTATE

ARCO REAL ESTATE apskatītajos mikrorajonos novembra mēnesī vidējā 1-istabas dzīvokļa cena bija 568 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša cenām, ir pieaugusi par 4,03%, 2-istabu sērijveida dzīvokļu vidējā cena bija 541 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējo mēneša cenām, palielinājusies par 3,84%, 3-istabu dzīvokļa vidējā cena bija 496 EUR/m², salīdzinot ar iepriekšējā mēneša cenām, tā pieaugusi par 3,12%, bet 4-istabu dzīvokļa vidējā cena bija 480 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, palielinājusies par 1,27%.

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 |
| 1 istabas | 949 | 876 | 795 | 597 | 562 | 525 | 513 | 507 | 499 | 498 | 517 | 546 | 568 |
| 2 istabu | 943 | 859 | 768 | 598 | 567 | 525 | 512 | 503 | 496 | 485 | 496 | 521 | 541 |
| 3 istabu | 941 | 858 | 781 | 616 | 579 | 536 | 518 | 483 | 479 | 478 | 478 | 481 | 496 |
| 4 istabu | 901 | 837 | 759 | 613 | 592 | 530 | 487 | 483 | 479 | 479 | 471 | 474 | 480 |

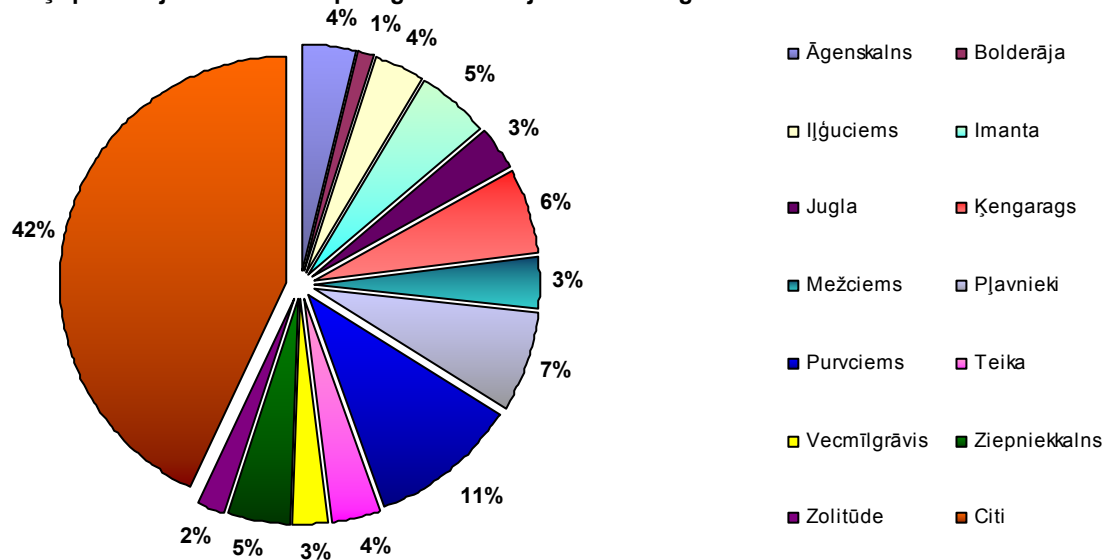
Avots: ARCO REAL ESTATE

Piedāvājums dzīvokļiem pārdošanā 2009.gada decembrī salīdzinot ar iepriekšējā mēneša līmeni ir samazinājies visā Rīgā. Kopējais piedāvājumu skaits decembra mēnesī ir samazinājies par 14,9%. Līdz ar to varam secināt, ka piedāvājuma apjoms turpina kristies, kā tas bija novērojams septembrī un oktobrī.

Apkopojot piedāvājumu skaitu, var secināt, ka visvairāk piedāvājumu decembra mēnesī bija Purvciemā, Ķengaragā, Pļavniekos un Imantā. Savukārt, vismazākais piedāvājumu skaits bija Bolderājā un Zolitūdē. Vislielākais piedāvājuma samazinājums decembrī konstatēts Bolderājā – 31,4%.

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

Dzīvokļu piedāvājuma struktūra pa Rīgas mikrorajoniem 2009. gada decembrī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Visos Rīgas mikrorajonos decembra mēnesī vērojams cenu pieaugums. Salīdzinot 2009.gada novembra cenas ar 2009.gada novembra cenām, lielākais cenu pieaugums bija novērojams Teikā (4,2%), kā arī Mežciemā (4,0%).

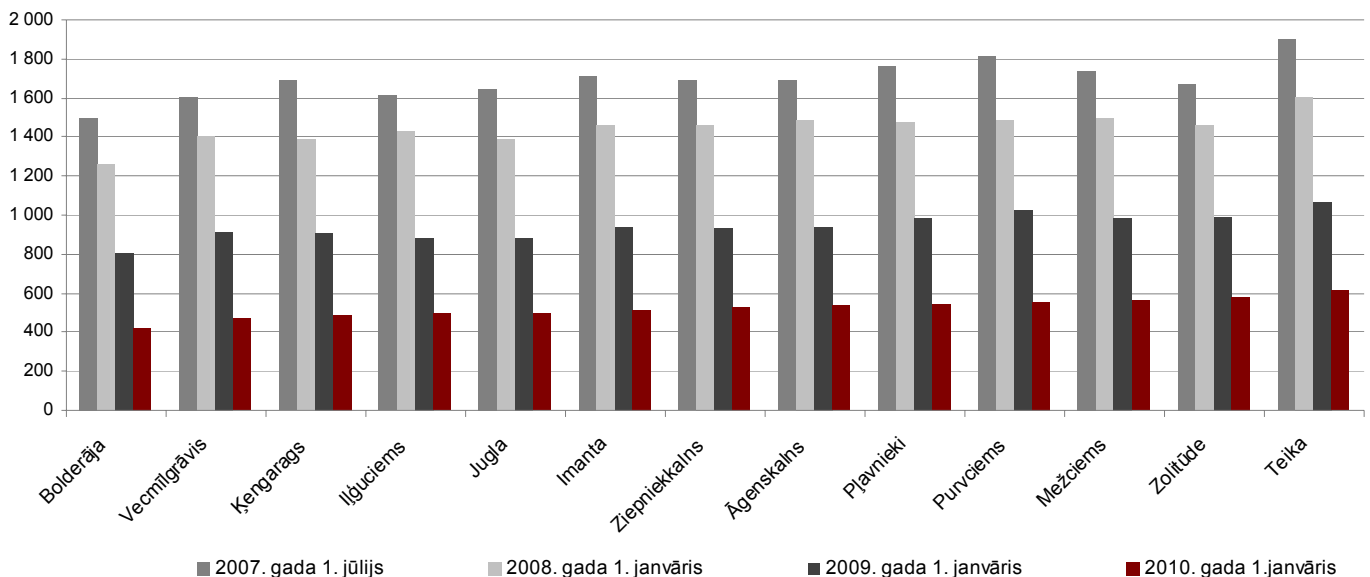
Vidējo sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos (%)

| | Vidējā 1m ² vērtība uz 2010.gada 1.janvāri | Vidējā 1m ² vērtība uz 2009.gada 1.decembri | Izmaiņas % |
|--------------|---|--|------------|
| Jugla | 498 | 487 | 2,3% |
| Pļavnieki | 549 | 531 | 3,5% |
| Purvciems | 552 | 533 | 3,6% |
| Mežciems | 559 | 538 | 4,0% |
| Teika | 616 | 591 | 4,2% |
| Vecmīlgrāvis | 471 | 456 | 3,2% |
| Ķengarags | 486 | 474 | 2,5% |
| Bolderāja | 424 | 411 | 3,1% |
| Ziepiņkalns | 530 | 511 | 3,8% |
| Imanta | 516 | 502 | 2,9% |
| Zolitūde | 583 | 562 | 3,6% |
| Āgenskalns | 536 | 519 | 3,3% |
| Iļģuciems | 494 | 486 | 1,6% |

Avots: ARCO REAL ESTATE

Cenu krituma dēļ kopš 2007.gada vidus, sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2009.gada decembrī ir par 67,8% zemākas, nekā tās bija 2007.gada jūlija sākumā un par 44,2 % zemākas salīdzinājumā ar šī gada sākumu. Savukārt no 2008.gada sākuma divu gadu laikā cenas samazinājušās vidēji par 62,9 %.

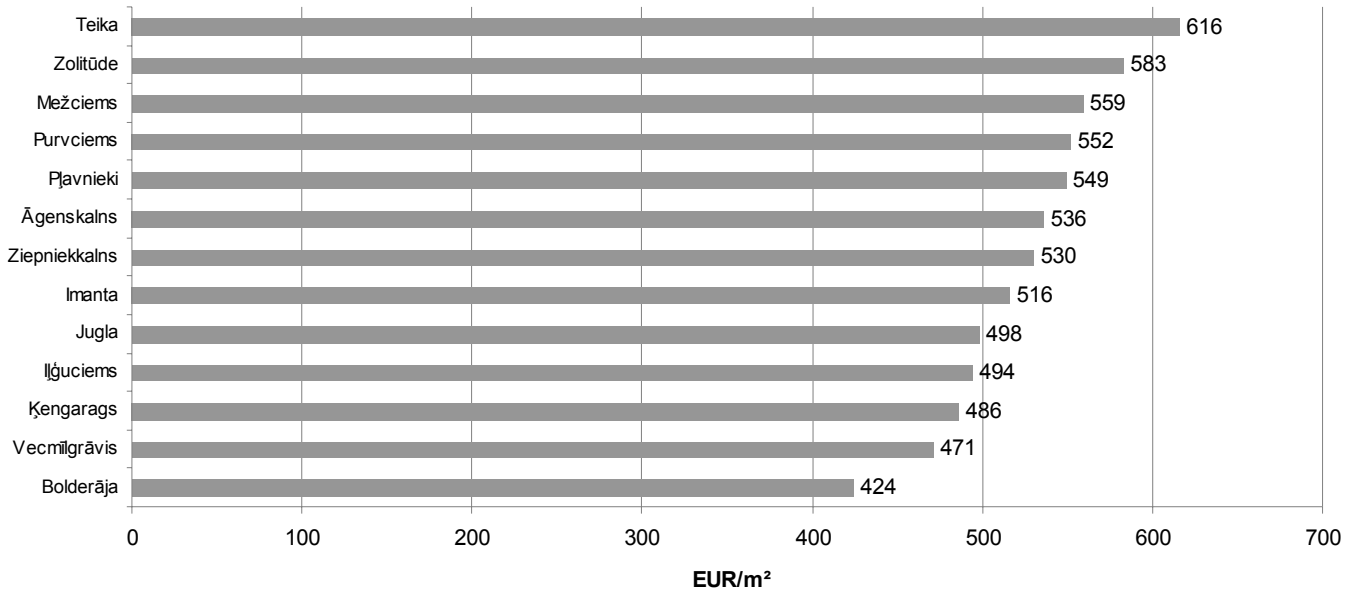
Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos (EUR/m²)



Avots: ARCO REAL ESTATE

2009.gada decembrī Teikā pārsniegta 600 EUR/m² vidējās kvadrātmetra cenas robeža. Augstākās cenas 2009.gada decembrī joprojām saglabājušās Teikā, kur vidēji 1m² maksāja 616 EUR, tai seko Zolitūde, kur 1m² vidēji maksāja 583 EUR. Savukārt viszemākās cenas 2009.gada novembra mēnesī bija Vecmīlgrāvī un Bolderājā, kur 1m² attiecīgi vidēji maksāja 471 EUR un 424 EUR.

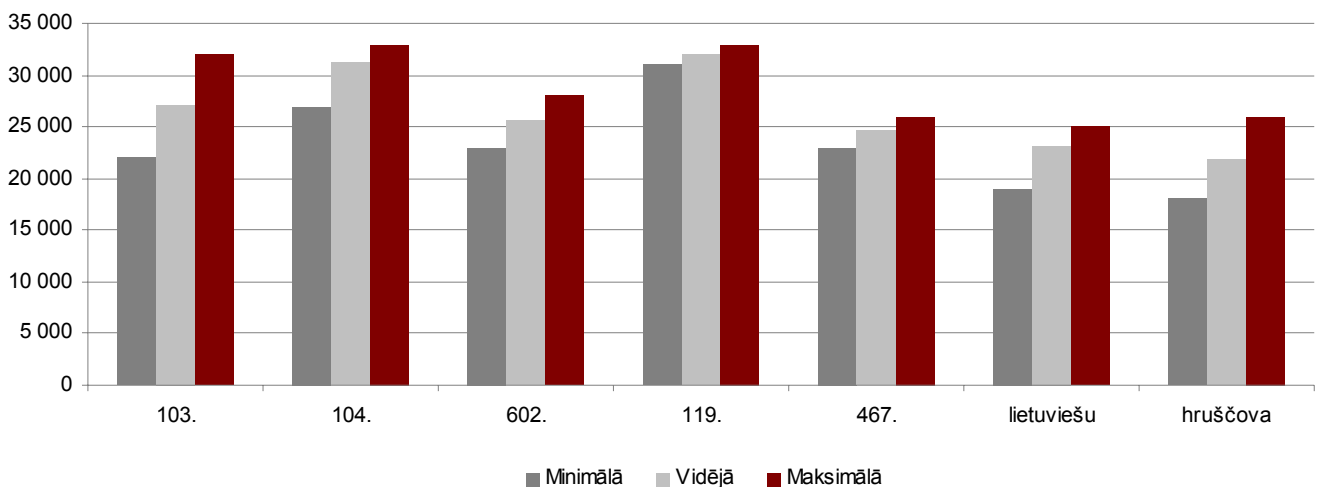
Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos decembrī (EUR/m²)



Avots: ARCO REAL ESTATE

2009. gada decembrī visdārgākie saglabājās 119.sērijas un 104.sērijas mājas, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem svārstījās no 27 līdz 33 tūkstošiem EUR atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās ir bijušas lietuviešu projekta mājas, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem svārstījās no 19 līdz 25 tūkstošiem EUR, un Hruščova laika mājas, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem attiecīgi svārstījās no 18 līdz 26 tūkstošiem EUR atkarībā no mikrorajona.

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Jūrmala, Kauguri

Salīdzinot vidējās cenas 2009.gada decembrī ar vidējām cenām 2009.gada novembrī, Kauguros cenas **nedaudz pieaugušas, vidēji par 1%**. Vidējā cena decembrī sastāda **419 EUR/m²**, un, salīdzinot 2009.gada decembra cenas ar cenām 2009.gada sākumā, var secināt, ka tās ir par 48% zemākas. Visdārgākie Kauguros saglabājās 103. sērijas dzīvokļi, savukārt lētākie dzīvokļi bija Hruščova laika mājās un mazģimeņu mājās.

Jelgava

Salīdzinot vidējās cenas 2009.gada decembrī ar vidējām cenām 2009.gada novembrī, Jelgavā nav konstatētas izmaiņas. Līdz ar to var secināt, ka pašlaik pastāvīgais cenu kritums, kas bija vērojams visa 2009.gada garumā, vismaz pašlaik ir apstājies. Salīdzinot 2009.gada decembra cenas ar 2009.gada sākumu, tās ir par 60% zemākas, **vidēji maksājot 293 EUR/m²**. Visdārgākie Jelgavā bija 104.sērijas dzīvokļi, savukārt lētākie dzīvokļi bija Hruščova laika mājās.

Salaspils

Salīdzinot vidējās cenas 2009.gada decembrī ar vidējām cenām 2009.gada novembrī, Salaspilī cenas **nedaudz pieaugušas, vidēji par 1%**. Vidējā cena decembrī sastāda **414 EUR/m²**, un, salīdzinot 2009.gada decembra cenas ar cenām 2009.gada sākumā, var secināt, ka tās ir par 53% zemākas. Visdārgākie Salaspilī bija 103.sērijas dzīvokļi. Savukārt lētākie dzīvokļi bija Hruščova laika mājās.

Ogre

Salīdzinot vidējās cenas 2009.gada decembrī ar vidējām cenām 2009.gada novembrī, Ogrē tās ir palikušas faktiski bez izmaiņām, vidējai viena kv.m. vērtībai sastādot **383 EUR/m²**. Salīdzinot 2009.gada novembra 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.