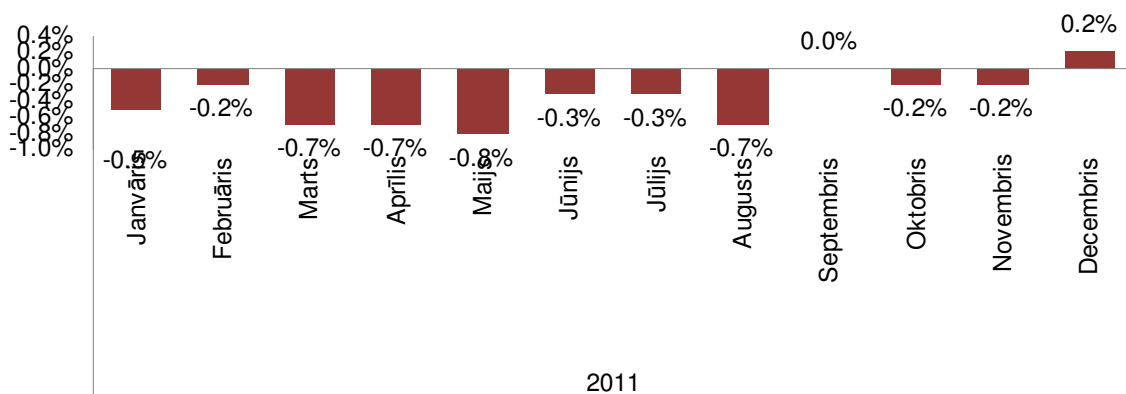


Sērijveida dzīvokļi, 2012.gada 1.janvāris

2011.gada decembrī sērijveida dzīvokļu tirgū cenu lejupslīde ir apstājusies. Vidējā cena sērijveida dzīvokļiem 2011.gada decembrī **583 EUR/m²**. Tādējādi cenas decembra mēnesī ir nedaudz paaugstinājušās – pieaugums ir 0,2%. Kopš 2011.gada sākuma vidējās sērijveida dzīvokļa cenas kopumā samazinājušās par **4,3%**.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas 2011.gadā



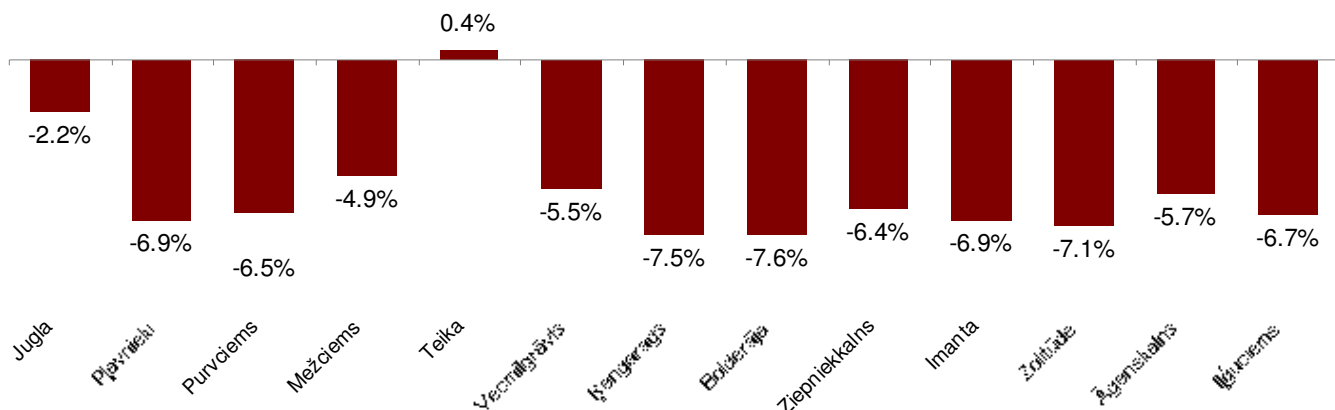
Avots: ARCO REAL ESTATE

2011.gadā vispārējā aktivitāte nekustamā īpašuma tirgū iztikusi bez būtiskiem lēcieniem vai kritumiem. Tai pašā laikā atsevišķos mikrorajonos gada laikā cenu samazinājums kopumā pārsniedz 7%, kas uzskatāms par vērā ņemamu cenu kritumu.

Dzīvokļu piedāvājumu skaits decembra mēnesī būtiski sarucis. Pavisam Rīgā dzīvokļu piedāvājumu skaits samazinājies par 11,2 %, lielākajos mikrorajonos samazinājies par 15%, bet Rīgas centrālajā daļā par 9,9%. Būtiskais piedāvājuma samazinājums decembra mēnesī nav nekas pārsteidzošs, bet gan ikgadēja parādība, kas skaidrojama ar gada nogalē esošajiem svētkiem, kad parasti nekustamā īpašuma tirgū aktivitāte samazinās. Tāpat arī nelielais cenu pieaugums decembrī (+0.2%) izriet no būtiskā piedāvājuma samazinājuma. Vairākos mikrorajonos nav novērotas jebkādas cenu izmaiņas un cenas gada nogalē vērtējamās kā stabilas.

Kopš 2011.gada 1.janvāra sērijveida dzīvokļu vidējā m² cena ir samazinājusies par 4,3%. Vislielākais vidējās m² cenas samazinājums uz 2012.gada 1.janvāri vērojams Bolderājā – -7,6%. Savukārt Teikā, lai arī atsevišķos mēnešos 2011.gadā cenas nedaudz samazinājās, kopumā gada laikā cenas ir pavisam nedaudz pieaugušas – +0,1%. Tas izskaidrojams ar to, ka 2011.gadā pieprasījums saglabājās un koncentrējās uz labas kvalitātes dzīvokļiem ar labu atrašanās vietu, novietojumu, kā arī labu telpu apdari. 2011.gadā pozitīvas cenu izmaiņas bija novērojamas Rīgas centrālajā daļā, tomēr to varētu attiecināt arī uz Teiku, kas uzskatāma par labu alternatīvu Rīgas centram. Ar to izskaidrojama cenu saglabāšanās Teikā pietiekami augstā līmenī.

Cenu izmaiņas no 2011.gada 1.janvāra



Avots: ARCO REAL ESTATE

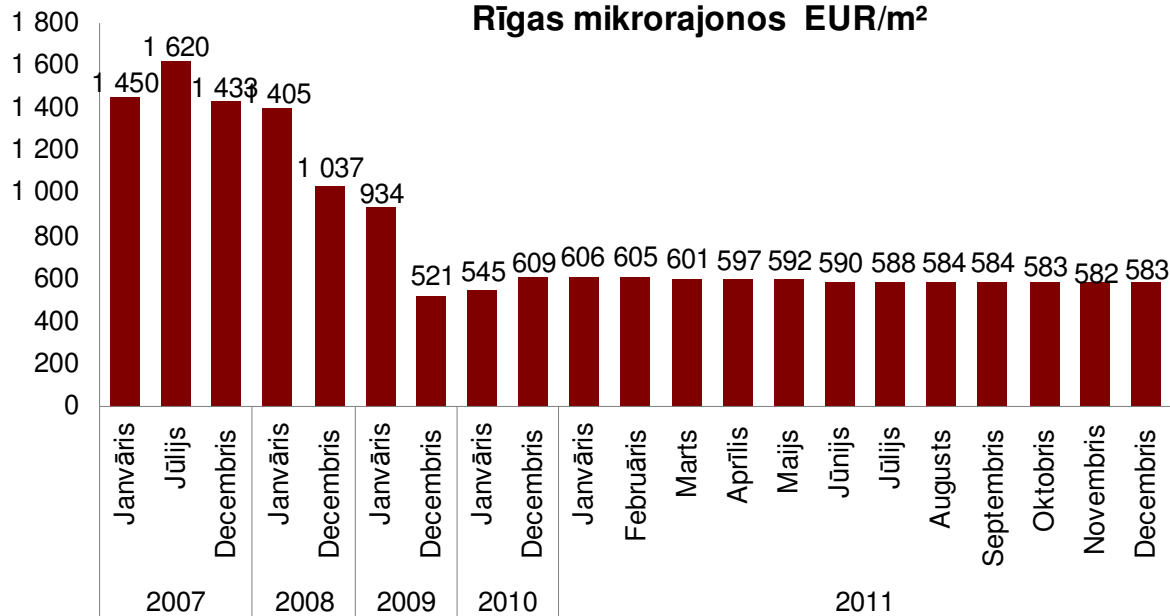
2011.gada decembrī dzīvokļu cenas mikrorajonos ir 2010.gada aprīļa līmenī. Cenas kopš cenu zemākā punkta 2009.gada septembrī ir par 19,7% augstākas.

Vidējā sērijveida dzīvokļu cena 2011.gada decembrī atgriezusies oktobra mēneša pozīcijā - **583 EUR/m²**. Cenas vidēji ir par 64% zemākas nekā 2007.gada 1.jūlijā, kad vidējā neremontēta sērijveida dzīvokļu cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi – 1620 EUR/m². Savukārt, salīdzinot ar 2011.gada janvāri, vidējā neremontēta sērijveida dzīvokļu cena decembrī ir vidēji par 3,8% zemāka.

2008.gadā vidējās cenas sērijveida dzīvokļiem Rīgā kopumā nokritās par vidēji 33,5%. 2009.gada laikā vidējās cenas kopumā nokritās vēl par 44,2%. Savukārt 2010.gada laikā cenas kopumā pieauga vidēji par 16,9%. 2011.gadā cenu kritums gada laikā ir 4,3%.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika

Rīgas mikrorajonos EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

ARCO REAL ESTATE apskatītajos mikrorajonos 2011.gada decembrī vidējā 1 istabas dzīvokļa cena bija 622 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša vidējo cenu pieaugusi par 0,2%; 2 istabu sērijveida dzīvokļu vidējā cena ir 590 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša vidējo cenu pieaugusi par 0,2%; 3 istabu dzīvokļa vidējā cena bija 563 EUR/m², salīdzinot ar iepriekšējā mēneša cenām, tā nav mainījusies; 4 istabu dzīvokļa vidējā cena bija 557 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, pieaugusi par 0,2%.

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

	2010.gads												2011.gads												2012.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	568	598	614	629	654	660	658	656	663	662	661	659	654	649	644	636	633	628	626	624	623	622	622	621	622
2 istabu	541	566	574	587	606	617	617	617	624	628	626	627	621	615	613	609	604	599	596	594	590	591	589	589	590
3 istabu	496	519	532	544	561	571	573	577	588	590	590	590	587	584	584	581	578	573	571	567	564	564	563	563	563
4 istabu	480	498	515	528	548	556	562	566	575	578	578	578	577	575	578	576	572	569	567	566	561	560	558	556	557

Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu pārdošanas piedāvājumu skaits 2011.gada decembrī, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša līmeni, ir būtiski sarucis gan ARCO REAL ESTATE apskatītajos lielākajos mikrorajonos (-15%), gan kopumā Rīgā (-11,2%). Piedāvājumu skaits Rīgas centrālajā daļā samazinājies par 9,9%.

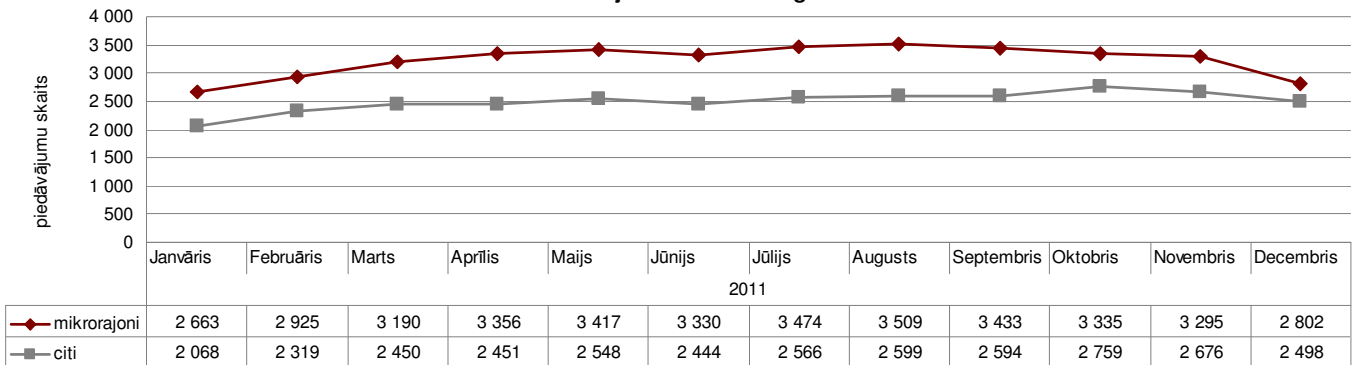
Apkopojot piedāvājumu skaitu, var secināt, ka vislielākais piedāvājumu skaits mikrorajonos decembrī bija Purvciemā, Pļavniekos, Ķengaragā un Āgenskalnā. Savukārt, vismazākais piedāvājumu skaits bija Bolderājā un Zolitūdē. Decembrī visos lielākajos mikrorajonos piedāvājumu skaits ir samazinājies. Vislielākais piedāvājuma samazinājums konstatēts Purvciemā – par 24,3%. Imantā konstatēts vismazākais samazinājums – piedāvājums sarucis par 6%. Rīgas mikrorajonos populārākie dzīvokļi ir bijuši 1 istabu un 2 istabu dzīvokļi. Savukārt vismazākā interese ir par 4 istabu dzīvokļiem.

Dzīvokļu piedāvājuma skaits Rīgā 2011.gada decembrī



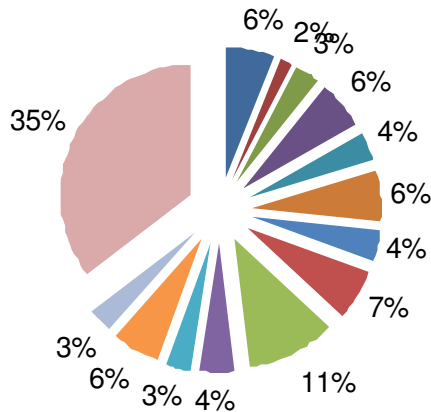
Avots: ARCO REAL ESTATE

Piedāvājuma dinamika Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājuma struktūra pa Rīgas mikrorajoniem 2011.gada beigās



Avots: ARCO REAL ESTATE

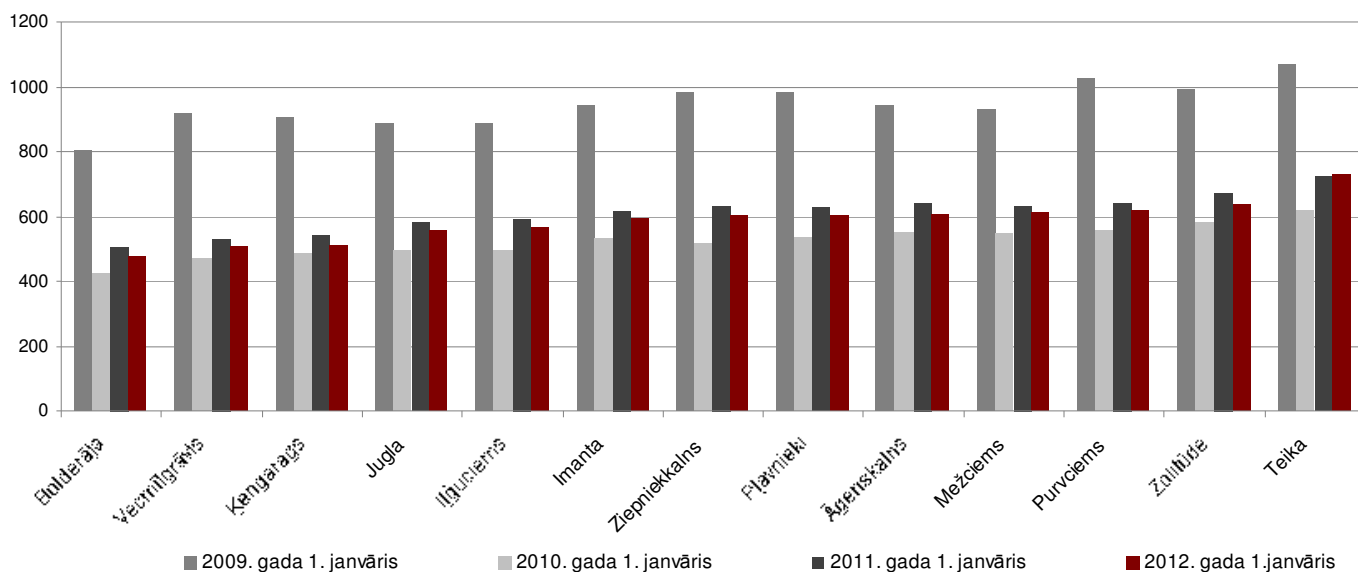
2011.gada decembrī vidējā m² cena lielākajā daļā mikrorajonu ir pavisam nedaudz pieaugusi. Vidējās m² cenas pieaugušas par 0,2-0,6%. Lielākais cenu pieaugums decembrī novērots Mežciemā, kur cenas pieauga vidēji par 0,6%. Lielā daļā mikrorajonu cenas palikušas bez izmaiņām. Vienīgi Vecmīlgrāvī decembrī konstatēts neliels cenu samazinājums – par 0,3%.

Vidējo sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos (%)

	Vidējā 1m ² vērtība uz 2012.gada 1.janvāri	Vidējā 1m ² vērtība uz 2011.gada 1.decembri	Izmaiņas %
Jugla	556	554	0,3%
Pļavnieki	603	601	0,2%
Purvciems	615	614	0,3%
Mežciems	612	608	0,6%
Teika	728	724	0,5%
Vecmīlgrāvis	508	509	-0,3%
Ķengarags	510	510	0,0%
Bolderāja	477	475	0,4%
Ziepniekkalns	602	602	0,0%
Imanta	592	592	0,0%
Zolitūde	640	640	0,0%
Āgenskalns	606	604	0,2%
Iļģuciems	566	566	0,0%

Avots: ARCO REAL ESTATE

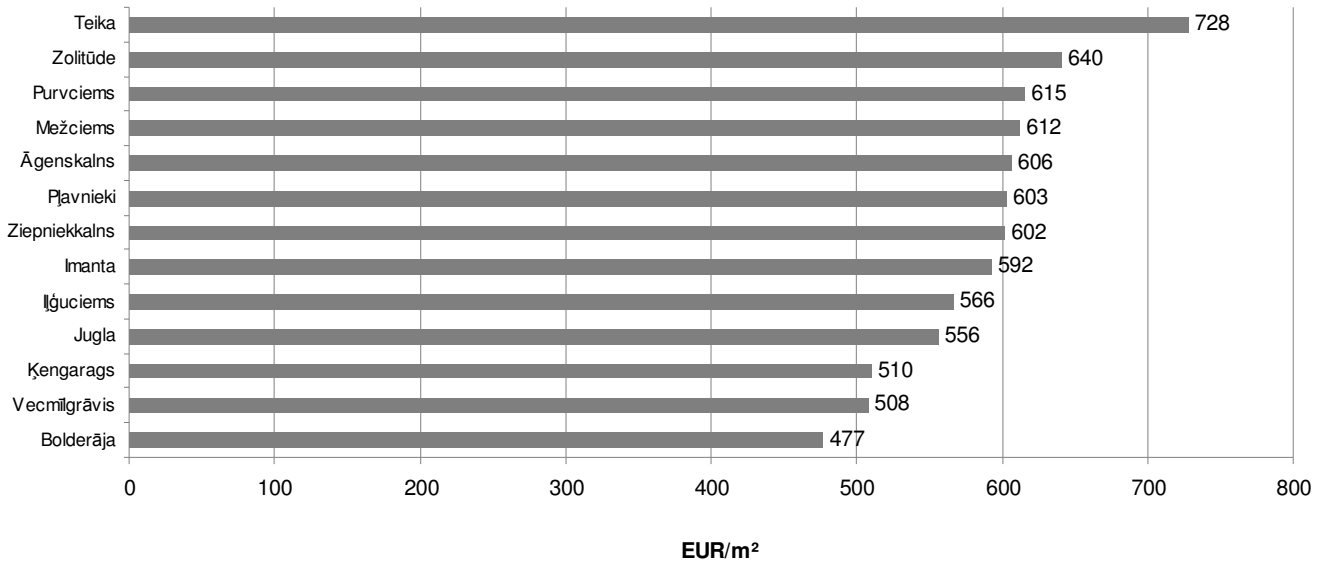
Kopš 2011.gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas pazeminājušās par 4,3%. Salīdzinot ar 2010.gada sākumu cenas kopumā ir augstākas vidēji par 11,9%. Salīdzinot ar 2009.gada sākumu, sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2011.gada decembrī ir par 37,6% zemākas. Kopš vidējās cenas zemākā punkta 2009.gada septembrī, kad vidējā m² vērtība Rīgas mikrorajonos bija nokritusies līdz 487 EUR, cenas ir vidēji par 19,7% augstākas.

Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos (EUR/m²)


Avots: ARCO REAL ESTATE

Augstākās cenas 2011.gada decembrī joprojām saglabājušās Teikā, kur 1m² vidējā cena nedaudz pieaugusi – līdz 728 EUR. Savukārt viszemākā vidējā 1m² cena decembrī bija *Bolderājā*, tā nedaudz palielinājusies – līdz 477 EUR.

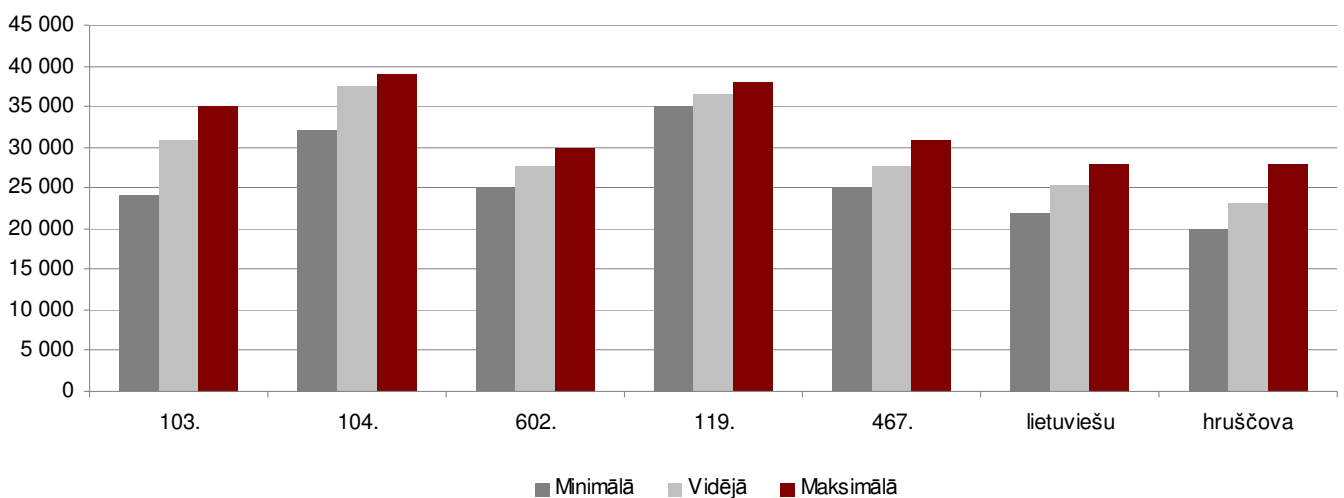
Vidējās sēriju dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2011.gada decembrī (EUR/m²)



Avots: ARCO REAL ESTATE

2011.gada decembrī visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119.sērijas un 104.sērijas mājās, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem svārstījās no 32 līdz 39 tūkstošiem EUR atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bijušas *lietuviešu projekta mājas*, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem svārstījās no 22 līdz 28 tūkstošiem EUR, un *Hruščova laika mājas*, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem attiecīgi svārstījās no 20 līdz 28 tūkstošiem EUR atkarībā no mikrorajona.

Tipveida dzīvokļu cena pa sērijām Rīgas mikrorajonos 2011.gada decembrī (cenas norādītas EUR, 2 istabu dzīvokļiem)

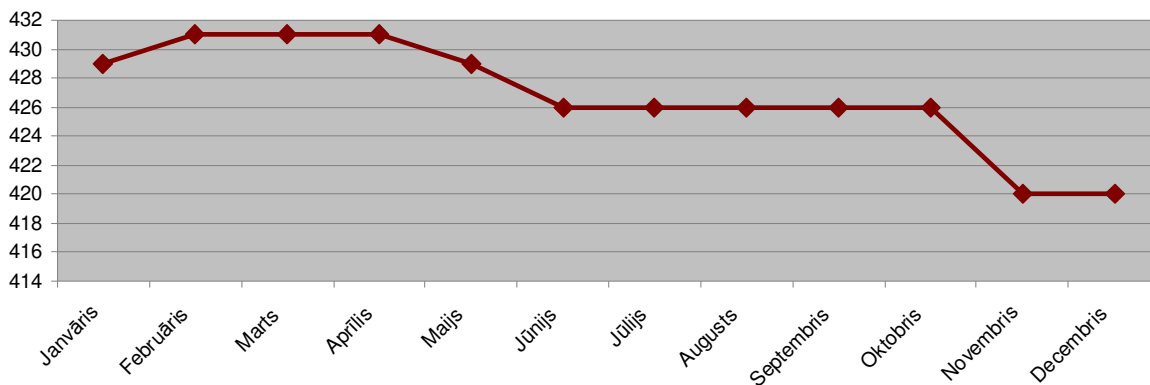


Avots: ARCO REAL ESTATE

Ogre

Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē 2011.gada decembrī **saglabājušās bez izmaiņām**. Vidējā cena decembrī – **420 EUR/m²**. Ogrē 2011.gada laikā cenas ir samazinājušās par 2,1%. Salīdzinot ar citām pilsētām Rīgas apkārtnē, dzīvokļu cenas Ogrē saglabājušās stabilas un cenu kritums nav liels. Tai pašā laikā aktivitāte dzīvokļu tirgū Ogrē vērtējama kā zema.

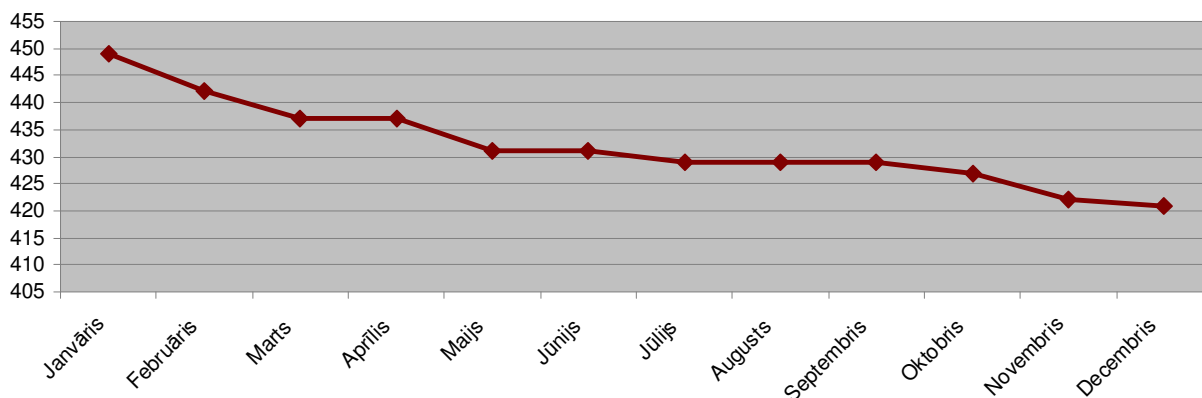
Vidējā 1m² cena Ogrē 2011.gadā (EUR/m²)



Jūrmala, Kauguri

2011.gada decembrī Kauguros dzīvokļu cenas **samazinājušās vidēji par 0,4%**. Vidējā dzīvokļa cena decembrī – **421 EUR/m²**, 2011.gada laikā dzīvokļu cenas Kauguros ir kritušās par 6,2%. Cenu samazinājums ir lielāks nekā vidēji Rīgas mikrorajonos. Cenas sarukušas mazinoties pieprasījumam pēc mājokļiem ar šādu atrašanās vietu, novietojumu. Visdārgākie Kauguros saglabājās *103.sērijas* dzīvokļi, savukārt lētākie dzīvokļi bija *Hruščova* laika mājās un *mazģimeņu* mājas.

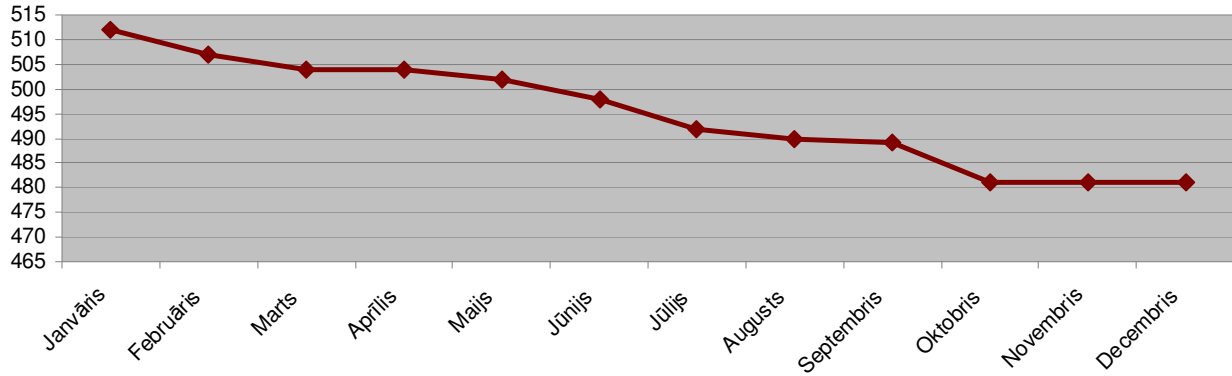
Vidējā 1m² cena Jūrmalā, Kauguros 2011.gadā (EUR/m²)



Salaspils

2011.gada decembrī Salaspilī dzīvokļu cenas nav mainījušās. Vidējā cena decembrī – **481 EUR/m²**. 2010.gadā Salaspilī dzīvokļu cenas kopumā pieauga par **22%**. 2011.gadā dzīvokļu cenām Salaspilī ir tendence pazemināties – kopš gada sākuma cenu kritums ir 6%. Cenas ir samazinājušās līdzīgi kā Jūrmalā, Kauguros. Cenu lejupslīde vairāk bija novērojama gada sākumā un gada pēdējā ceturksnī tā apstājusies.

Vidējā 1m² cena Salaspilī 2011.gadā (EUR/m²)



Jelgava

2011.gada decembrī Jelgavā dzīvokļu cenas samazinājušās vidēji par 1%. Vidējā cena decembrī – **291 EUR/m²**. Jelgavā aktivitāte dzīvokļu tirgū ir joprojām zema. 2011.gadā Jelgavā dzīvokļu cenām bijusi tendence samazināties un kopš 2011.gada sākuma cenas samazinājušās vidēji par 12,9%, kas vērtējams kā būtisks cenu kritums. Pieprasījums un interese saglabājas pēc dzīvokļiem Jelgavas centrālajā daļā ar kvalitatīvu telpu apdari.

Vidējā 1m² cena Jelgavā 2011.gadā (EUR/m²)

