



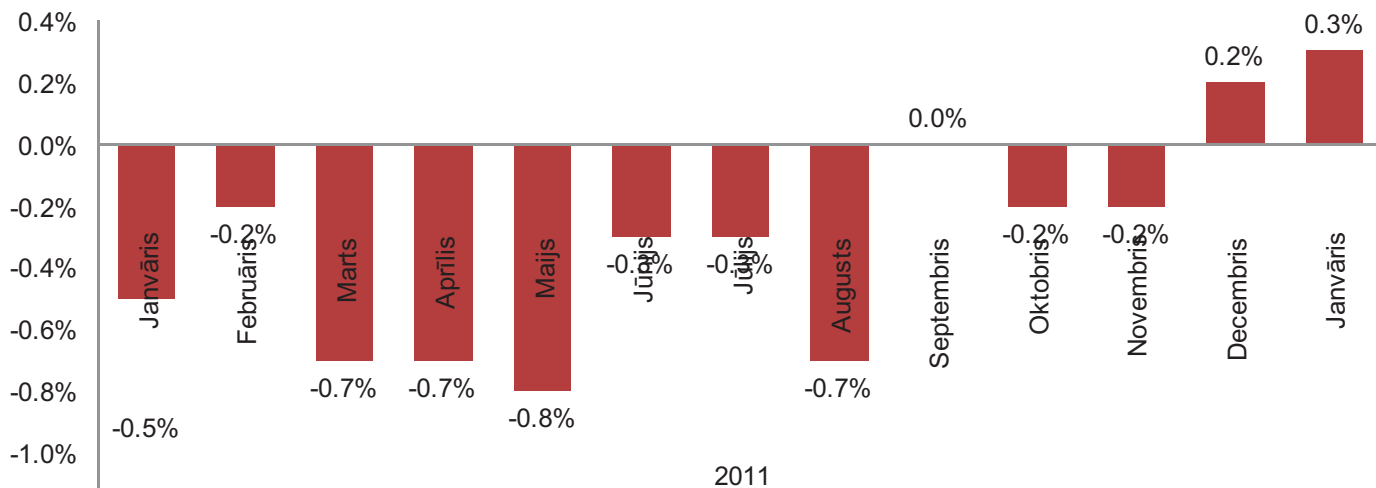
Sērijveida dzīvokļu tirgus pārskats
Rīga, Rīgas rajons
2012.gada janvāris



ARCO REAL ESTATE

2012.gada janvārī sērijveida dzīvokļu tirgū cenu lejupslīde ir apstājusies. Vidējā cena sērijveida dzīvokļiem 2012.gada janvārī ir 585 EUR/m². Tādējādi cenas janvāra mēnesī ir nedaudz paaugstinājušās pieaugums ir 0.3%.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2011.gada sākuma, %



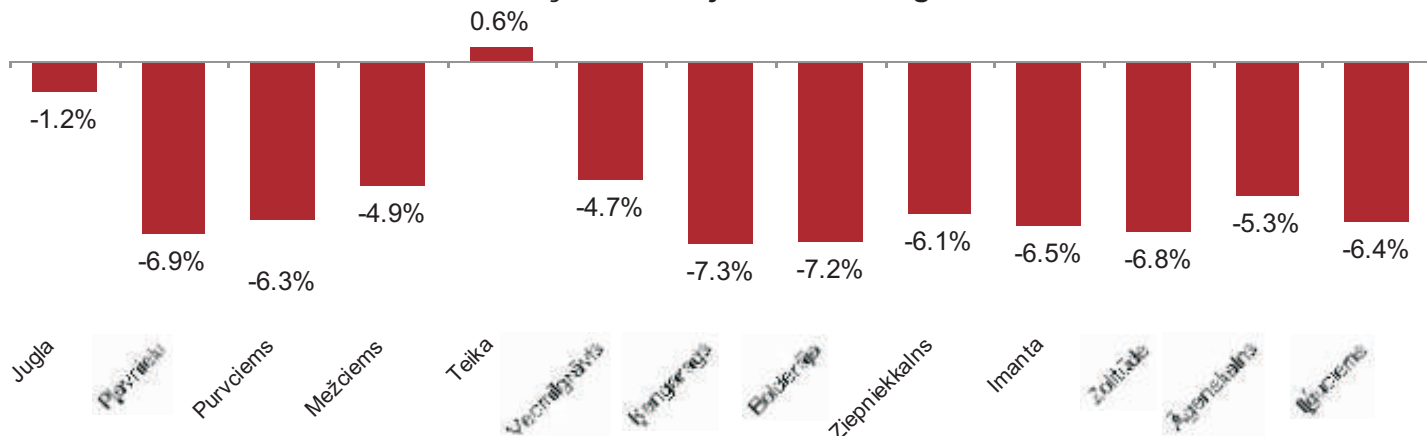
Avots: ARCO REAL ESTATE

Neskatoties uz nelielajām pozitīvajām cenu svārstībām gadu mijā, sērijveida dzīvokļu cenas mikrorajonos vērtējamas kā stabilas. Nelielajam cenu pieaugumam par pamatu ir piedāvājuma līmenis, kas ir zemāks kā parasti, un lēto piedāvājumu samazināšanās. Tādējādi visos lielākajos Rīgas mikrorajonos nedaudz dārgāki kļūst pieprasītākie dzīvokļi galvenokārt vienistabas un arī divistabu dzīvokļi.

Dzīvokļu piedāvājumu skaits janvārī atgūstas pēc būtiskā krituma (-11.2%) decembrī. Pavisam Rīgā dzīvokļu piedāvājumu skaits pieaudzis par 11.2 %, lielākajos mikrorajonos par 2.8%, bet Rīgas centrālajā daļā par 12.2%.

Kopš 2011.gada 1.janvāra sērijveida dzīvokļu vidējā m² cena ir samazinājusies par 3.5%. Vislielākais vidējās m² cenas samazinājums vērojams Ķengaragā -7.3%. Savukārt Teikā, lai arī atsevišķos mēnešos 2011.gadā cenas nedaudz samazinājās, kopumā cenas kopš 2011.gada sākuma ir nedaudz pieaugušas +0.6%. Tas izskaidrojams ar to, ka pieprasījums koncentrējas 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 mikrorajonos no 2011.gada sākuma

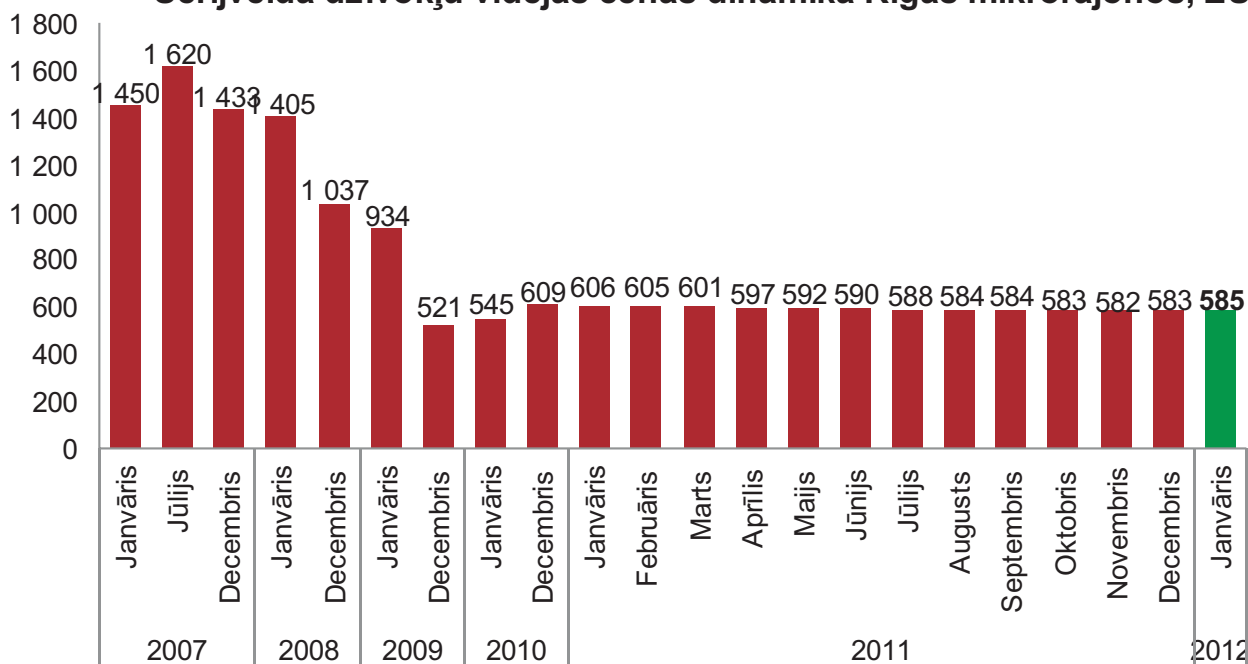


Avots: ARCO REAL ESTATE

Vidējā sērijveida dzīvokļu cena 2012.gada janvārī atgriezusies 2011.gada augusta līmenī - 585 EUR/m². Cenas vidēji ir par 63.9% 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 janvārī ir vidēji par 3.5% 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 cenas sērijveida dzīvokļiem noslīdēja par 3.5%.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Rīgas mikrorajonos, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

ARCO REAL ESTATE apskatītajos mikrorajonos 2012.gada janvārī vidējā 1 istabas dzīvokļa cena bija 626 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša vidējo cenu pieaugusi par 0,6%; 2 istabu sērijveida dzīvokļu vidējā cena ir 592 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša vidējo cenu pieaugusi par 0,3%; 3 istabu dzīvokļa vidējā cena bija 565 EUR/m², salīdzinot ar iepriekšējā mēneša cenām, tā nav mainījies; 4 istabu dzīvokļa vidējā cena bija 557 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, nav mainījies.

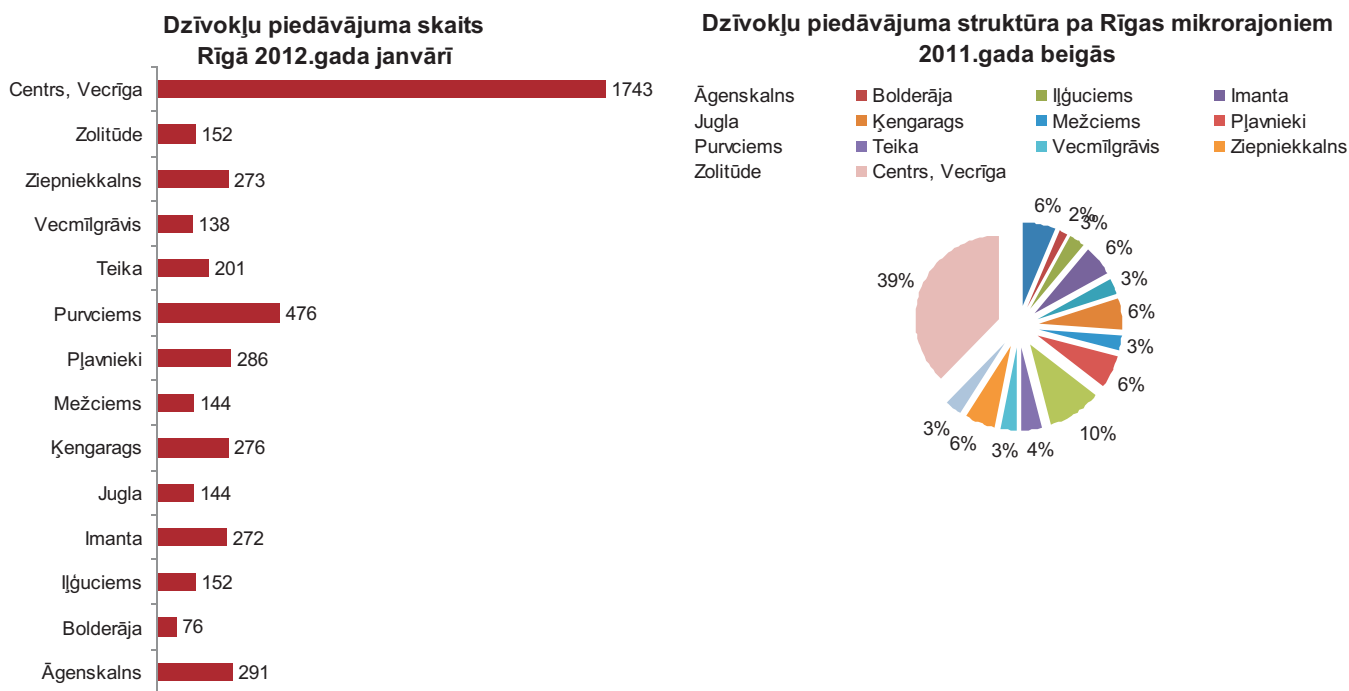
Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos sadalījumā pēc istabu skaita (EUR/m²)

	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	uz 1.februāri	
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	622	626
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	590	592
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	563	565
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	557	557

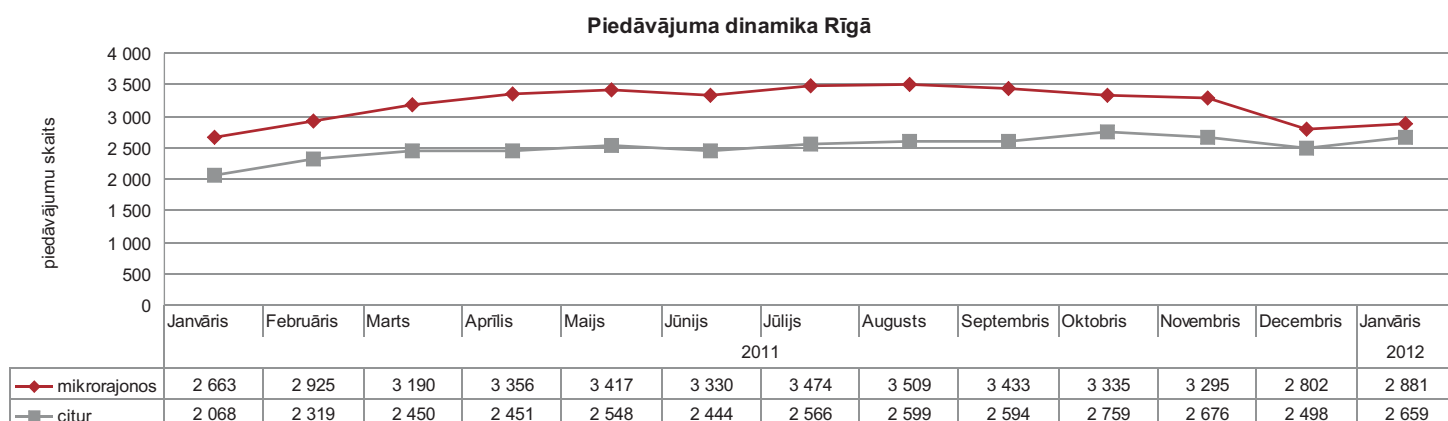
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu pārdošanas piedāvājumu skaits 2012.gada janvārī, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša līmeni, ir pieaudzis gan ARCO REAL ESTATE apskatītajos lielākajos mikrorajonos (2,8%), gan kopumā Rīgā (4,5%). Piedāvājumu skaits Rīgas centrālajā daļā pieaudzis par 12,2%.

Apkopojot piedāvājumu skaitu, var secināt, ka vislielākais piedāvājumu skaits mikrorajonos janvārī bija Purvciemā, Pļavniekos, Ķengaragā un Āgenskalnā. Savukārt, vismazākais piedāvājumu skaits bija Bolderājā un Zolitūdē. Janvārī pārsvarā mikrorajonos piedāvājumu skaits ir pieaudzis. Vislielākais piedāvājuma pieaugums konstatēts Zolitūdē par 17.8%. Mežciemā konstatēts lielākais piedāvājuma kritums piedāvājums sarucis par 9.4%. Rīgas mikrorajonos populārākie dzīvokļi ir bijuši 1 istabu un 2 istabu dzīvokļi. Savukārt vismazākā interese ir par 4 istabu dzīvokļiem.



Avots: ARCO REAL ESTATE



Avots: ARCO REAL ESTATE

2012.gada janvārī vidējā m² cena lielākajā daļā mikrorajonu ir nedaudz pieaugusi. Vidējās m² cenas pieaugušas par 0,2-1,1%. Lielākais cenu pieaugums janvārī novērots Juglā, kur cenas pieauga vidēji par 1,1%. Vienīgi Pļavniekos janvārī cenas palikušas bez izmaiņām. Pārējos mikrorajonos novērotas pozitīvas cenu svārstības.

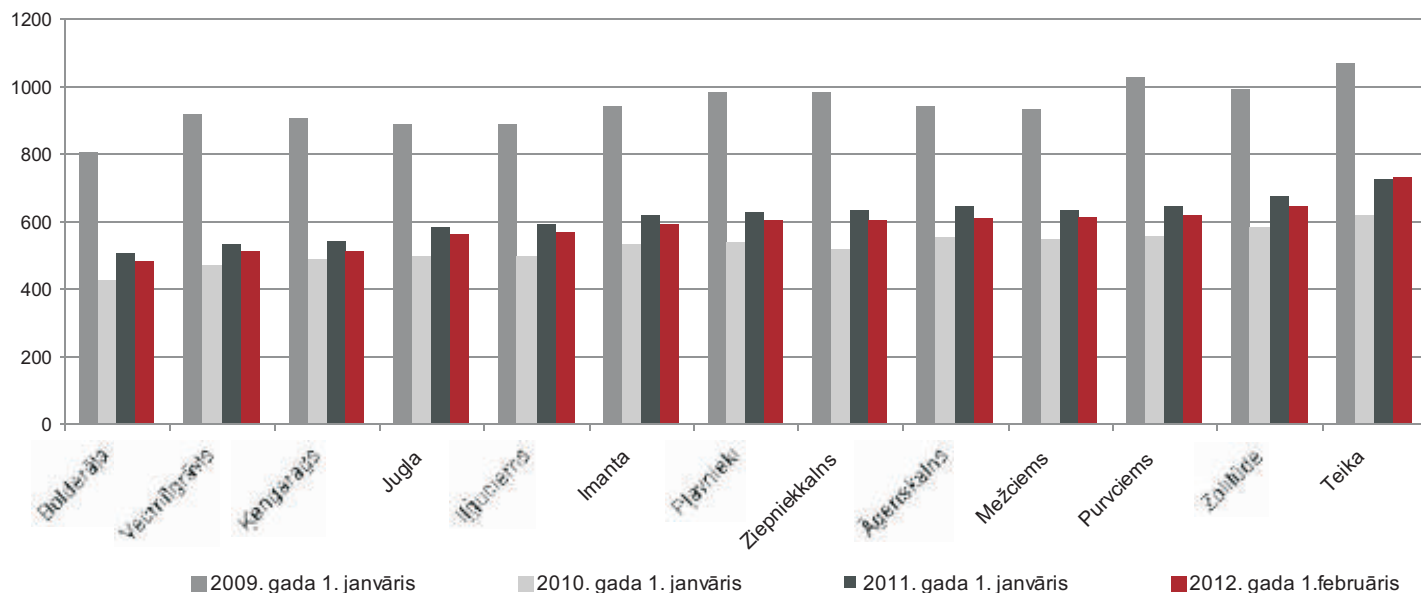
Vidējo sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos (%)

	Vidējā 1m ² vērtība uz 2012.gada 1.februāri	Vidējā 1m ² vērtība uz 2012.gada 1.janvāri	Izmaiņas %
Jugla	561	556	1.1%
Pļavnieki	603	603	0.0%
Purvciems	617	615	0.3%
Mežciems	612	612	0.0%
Teika	729	728	0.2%
Vecmīlgrāvis	512	508	0.8%
Ķengarags	511	510	0.2%
Bolderāja	479	477	0.4%
Ziepiņkalns	604	602	0.3%
Imanta	595	592	0.4%
Zolitūde	642	640	0.3%
Āgenskalns	608	606	0.4%
Iļģuciems	567	566	0.3%

Avots: ARCO REAL ESTATE

Kopš 2012.gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas pieaugušas par 0.5%. 2011.gada laikā dzīvokļu cenas samazinājušās par 3.5%. Salīdzinot ar 2010.gada sākumu, sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2011.gada janvārī ir par 12,3% augstākas. Kopš vidējās cenas zemākā punkta 2009.gada septembrī, kad vidējā m² vērtība Rīgas mikrorajonos bija nokritusies līdz 487 EUR, cenas ir vidēji par 20.1% augstākas.

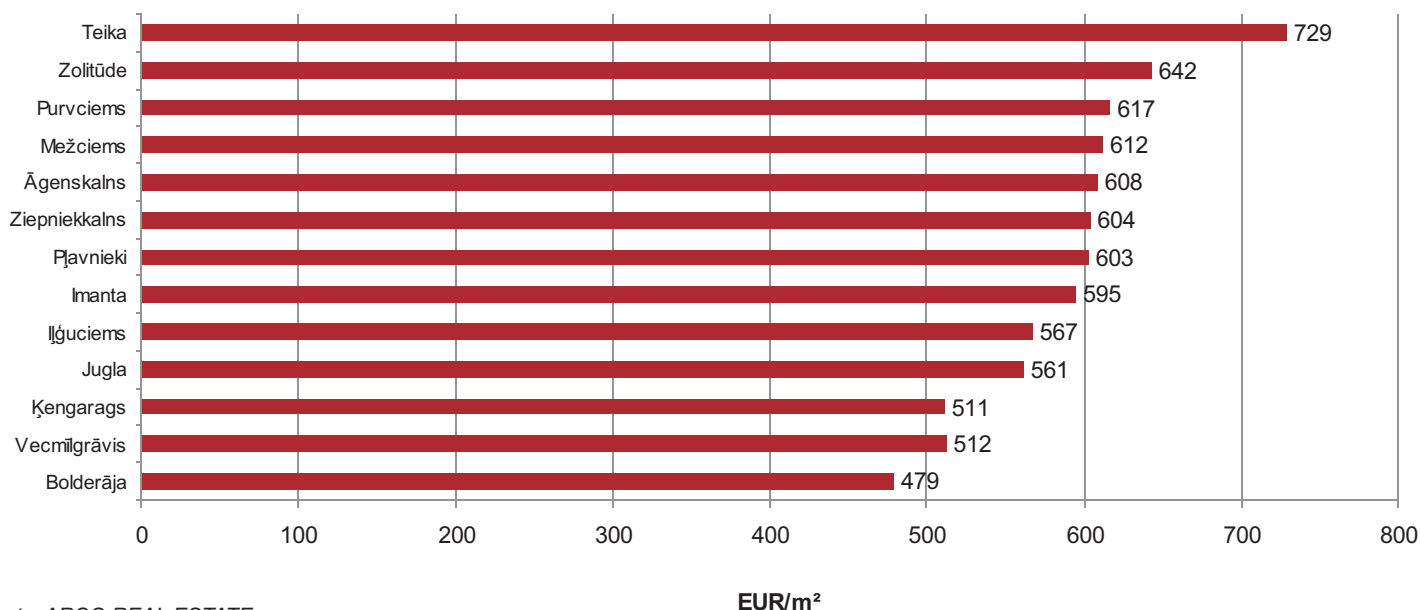
Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos (EUR/m²)



Avots: ARCO REAL ESTATE

Augstākās cenas 2012.gada janvārī joprojām saglabājušās Teikā, kur 1m² vidējā cena pieaugusi par 0,2% un sasniedz 729 EUR. Savukārt viszemākā vidējā 1m² cena janvārī bija Bolderājā, tā nedaudz palielinājusies līdz 479 EUR.

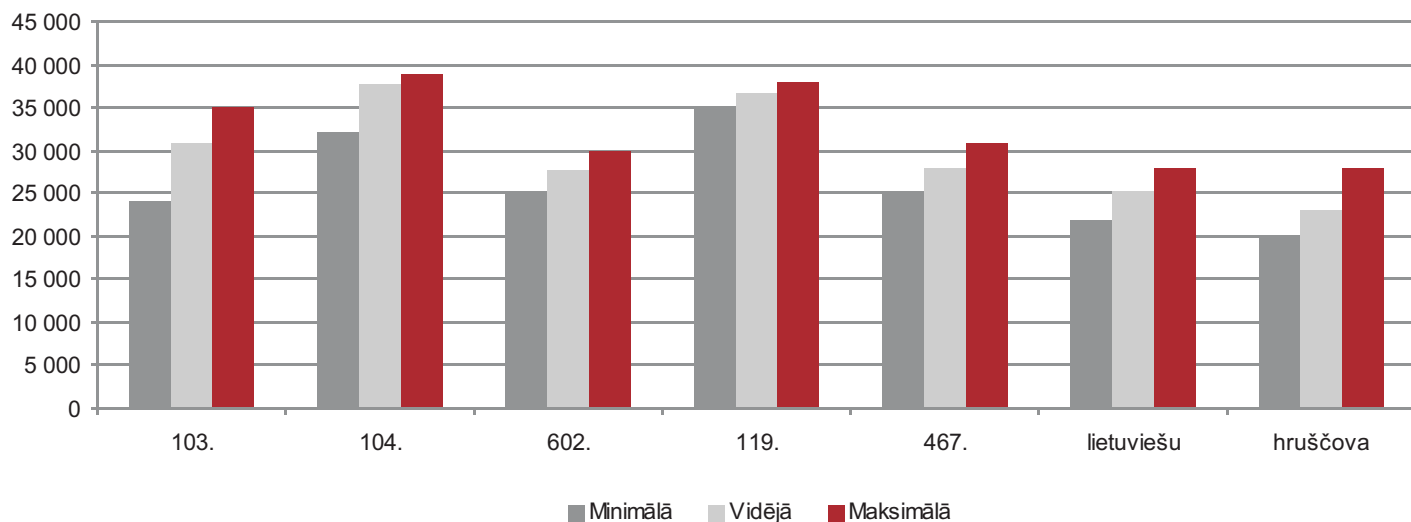
Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2011.gada janvārī (EUR/m²)



Avots: ARCO REAL ESTATE

2012.gada janvārī 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 2012.gada janvārī saglabājušās bez izmaiņām. Vidējā cena janvārī 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.

Jūrmala, Kauguri

2012.gada janvārī Kauguros dzīvokļu cenas nav mainījušās. Vidējā dzīvokļa cena janvārī saglabājusies 421 EUR/m². 2011.gada laikā dzīvokļu cenas Kauguros ir kritušās par 6,2%. Cenu samazinājums bija lielāks nekā vidēji Rīgas mikrorajonos. Cenas sarukušas mazinoties pieprasījumam pēc mājokļiem ar šādu atrašanās vietu, novietojumu.

Salaspils

2012.gada janvārī Salaspilī dzīvokļu cenas nav mainījušās. Vidējā cena janvārī 481 EUR/m². 2011.gadā Salaspilī dzīvokļu cenas kopumā samazinājās par 6%.

Jelgava

2012.gada janvārī Jelgavā dzīvokļu cenas nav mainījušās. Vidējā cena janvārī tāpat kā decembrī 291 EUR/m². Jelgavā aktivitāte dzīvokļu tirgū ir joprojām zema. 2011.gadā Jelgavā dzīvokļu cenām bijusi tendence samazināties un cenas gada laikā samazinājušās vidēji par 12,9%, kas vērtējams kā būtisks cenu kritums. 2012.gada janvārī cenu kritums ir apstājies un nav novērotas jebkādas cenu izmaiņas.

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>