



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



ARCO REAL ESTATE

2012.gada sākumā dzīvokļu tirgū vērojamas pozitīvas cenu svārstības. Vidējā cena sērijveida dzīvokļiem 2012.gada februārī ir pieaugusi par 0.6%. Tādējādi vidējā sērijveida dzīvokļa cena ir 588 EUR/m².

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2011.gada sākuma, %



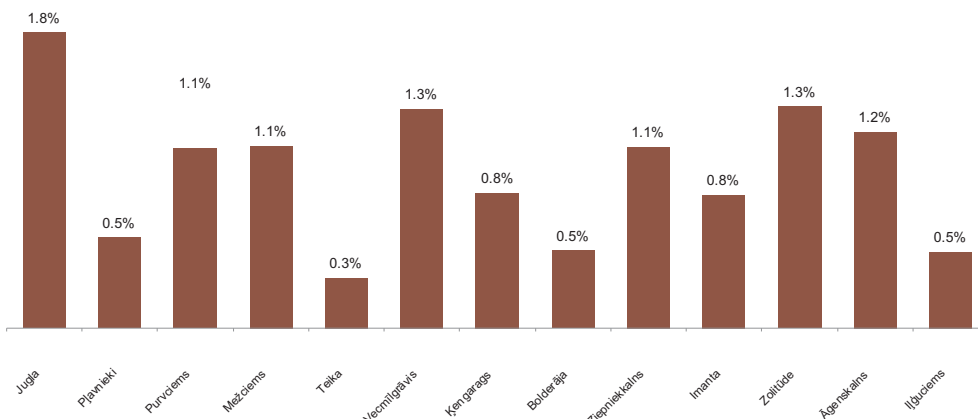
Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu cenas mikrorajonos kopumā vērtējamas kā stabilas. Cenu izmaiņas uzskatāmas par cenu svārstībām 1% robežās, un cenām tādā veidā ir tendence stabilizēties pēc ilgstošas lejupslīdes 2011.gada garumā. Nelielajam cenu pieaugumam par pamatu ir piedāvājuma līmenis, kas ir zemāks kā parasti, un lēto piedāvājumu samazināšanās. Visos lielākajos Rīgas mikrorajonos nedaudz dārgāki kļūst pieprasītākie dzīvokļi galvenokārt vienistabas dzīvokļi. Vienistabu dzīvokļu cenas sērijveida mājās februārī pieaugušas vidēji pa 1%.

Dzīvokļu piedāvājumu skaits februārī, līdzīgi kā janvārī, pieaug. Pavisam Rīgā dzīvokļu piedāvājumu skaits pieaudzis par 4 %, lielākajos mikrorajonos par 3.4%, bet Rīgas centrālajā daļā par 4.5%.

Kopš 2012.gada 1.janvāra sērijveida dzīvokļu vidējā kv.m. cena ir pieaugusi par 0.9%. Vislielākais vidējās kv.m. cenas pieaugums vērojams Juglā +1.8%. Visniecīgākais pieaugums gada pirmajos mēnešos vērojams Teikā - +0.3%. Tas izskaidrojams ar, to, ka Teikā kopumā cenas pieaug jau kopš 2011.gada sākuma un cenu līmenis ir pietiekami augsts. Savukārt citos lielākajos mikrorajonos cenas nedaudz pieaug pēc cenu lejupslīdes visa 2011.gada garumā.

Cenu izmaiņas mikrorajonos no 2012.gada sākuma

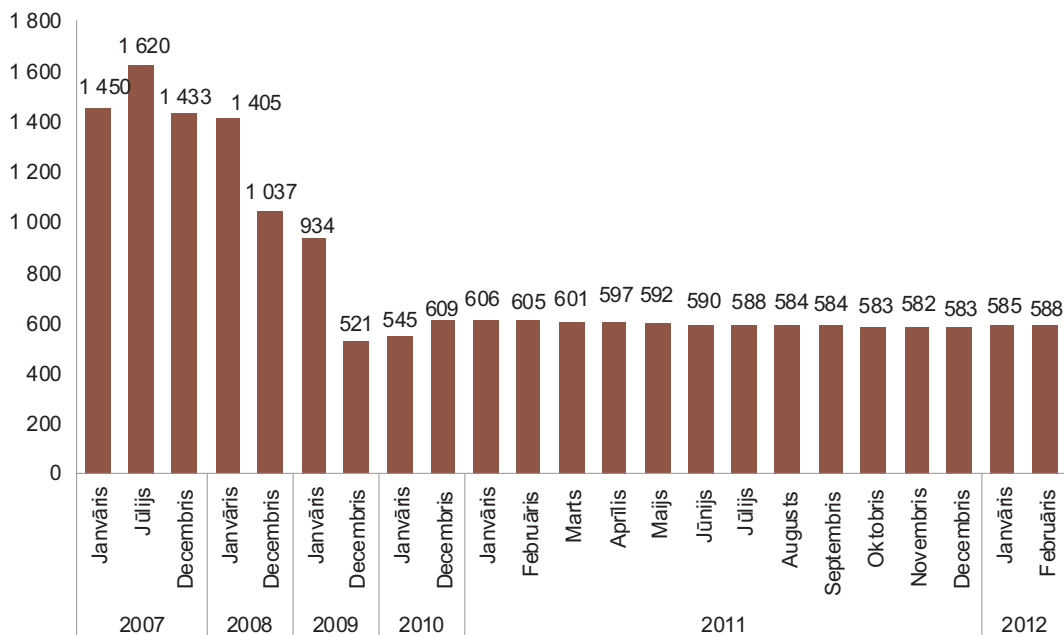


Avots: ARCO REAL ESTATE

Vidējā sērijveida dzīvokļu cena 2012.gada februārī atgriezusies 2011.gada jūlija līmenī 585 EUR/m². Cenas vidēji ir par 63.7% zemākas nekā 2007.gada 1.jūlijā, kad vidējā neremontēta sērijveida dzīvokļu cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi 1620 EUR/m². Savukārt, salīdzinot ar 2010.gada nogali, vidējā neremontēta sērijveida dzīvokļu cena februārī ir vidēji par 3.4% 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

Lielākais sērijveida dzīvokļa cenu pieaugums februārī novērojams vienistabas dzīvokļiem. ARCO REAL ESTATE apskatītajos mikrorajonos 2012.gada februārī vidējā 1 istabas dzīvokļa cena bija 632 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša vidējo cenu pieaugusi par 1%; 2 istabu sērijveida dzīvokļu vidējā cena ir 594 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša vidējo cenu pieaugusi par 0,3%; 3 istabu dzīvokļa vidējā cena bija 568 EUR/m², salīdzinot ar iepriekšējā mēneša cenām, tā pieaugusi par 0.5%; 4 istabu dzīvokļa vidējā cena bija 560 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, tā pieaugusi par 0.5%.

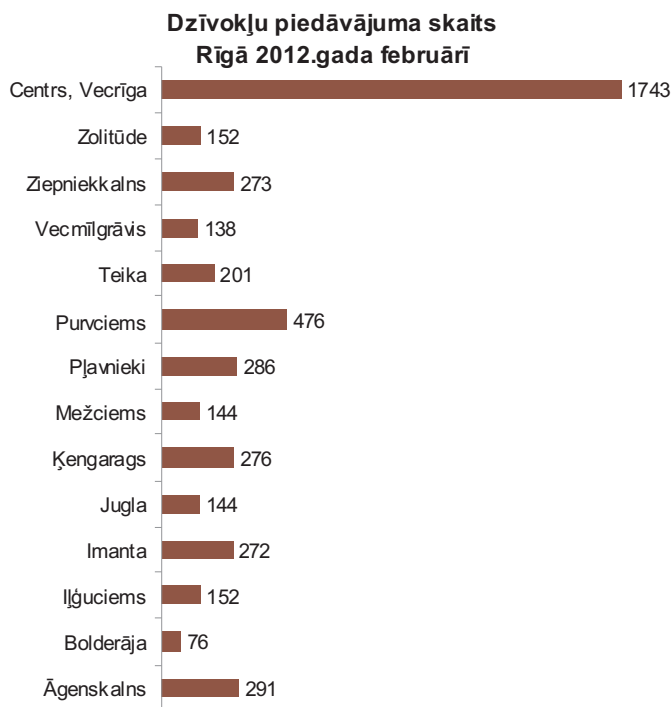
Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos sadalījumā pēc istabu skaita (EUR/m²)

	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	uz 1.martu
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	626	632
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	592	594
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	565	568
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	560

Avots: ARCO REAL ESTATE

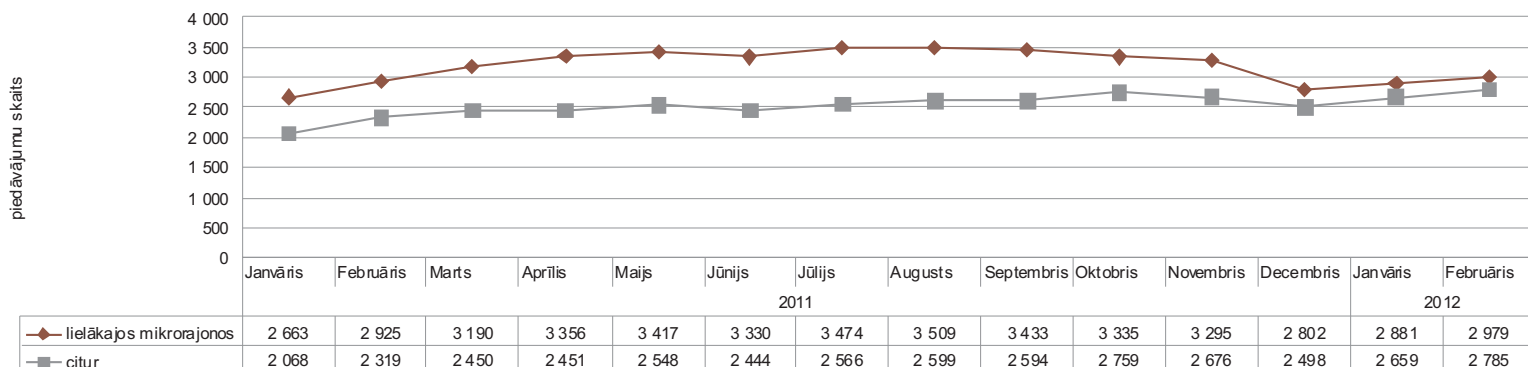
Dzīvokļu pārdošanas piedāvājumu skaits 2012.gada februārī, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša līmeni, ir pieaudzis gan ARCO REAL ESTATE apskatītajos lielākajos mikrorajonos (3.4%), gan kopumā Rīgā (4%). Piedāvājumu skaits Rīgas centrālajā daļā pieaudzis par 4.9%.

Apkopojot piedāvājumu skaitu, var secināt, ka vislielākais piedāvājumu skaits mikrorajonos februārī bija Purvciemā, Pļavniekos, Ķengaragā un Āgenskalnā. Savukārt, vismazākais piedāvājumu skaits bija Bolderājā un Zolitūdē. Februārī līdzīgi kā janvārī pārsvarā mikrorajonos piedāvājumu skaits ir pieaudzis. Vislielākais piedāvājuma pieaugums konstatēts Ilģuciemā par 17.1%. Vecmīlgrāvī 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

Piedāvājuma dinamika Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

2012.gada februārī sērijveida dzīvokļu vidējā m² cena visos mikrorajonos ir nedaudz pieaugusi. Vidējās m² cenas pieaugušas par 0,1-1,1%. Lielākais cenu pieaugums februārī novērots Mežciemā, kur cenas pieauga vidēji par 1,1%. Pavisam niecīgas izmaiņas novērotas Bolderājā, kur cenas pieaugušas vien par 0,1%.

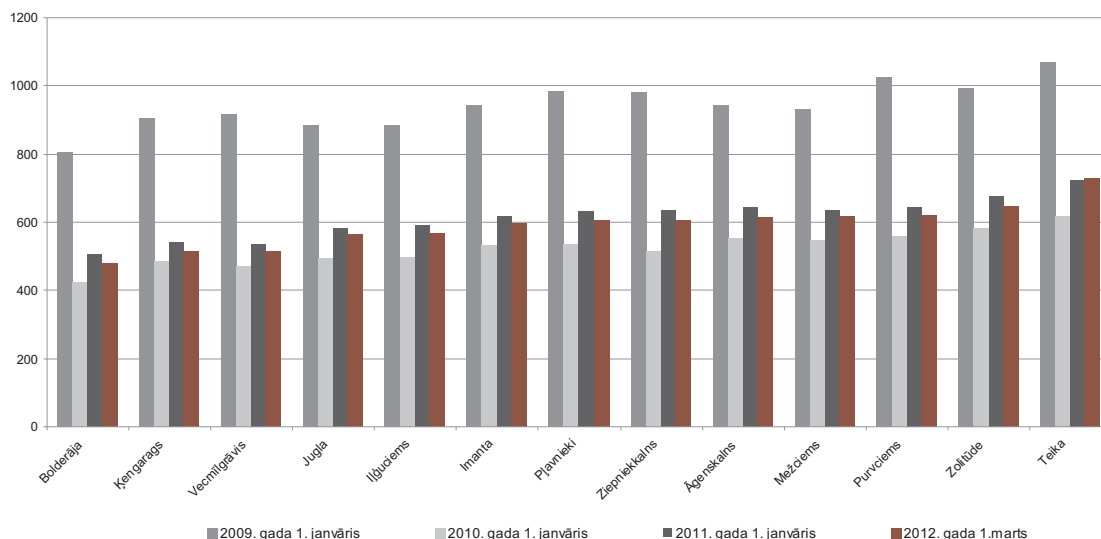
Vidējo sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos (%)

	Vidējā 1m ² vērtība uz 2012.gada 1.martu	Vidējā 1m ² vērtība uz 2012.gada 1.februāri	Izmaiņas %
Jugla	566	561	0,7%
Pļavnieki	606	603	0,5%
Purvciems	622	617	0,8%
Mežciems	618	612	1,1%
Teika	730	729	0,2%
Vecmīlgrāvis	515	512	0,5%
Ķengarags	514	511	0,6%
Bolderāja	479	479	0,1%
Ziepniekkalns	608	604	0,8%
Imanta	597	595	0,4%
Zolitūde	649	642	1,0%
Āgenskalns	613	608	0,8%
Iļģuciems	568	567	0,2%

Avots: ARCO REAL ESTATE

Kopš 2012.gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas pieaugušas par 0,6%. 2011.gada laikā dzīvokļu cenas samazinājušās par 3,5%. Salīdzinot ar 2010.gada sākumu, sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2011.gada februārī ir par 12,9% augstākas. Kopš vidējās cenas zemākā punkta 2009.gada septembrī, kad vidējā m² vērtība Rīgas mikrorajonos bija nokritusies līdz 487 EUR, cenas ir vidēji par 20,8% augstākas.

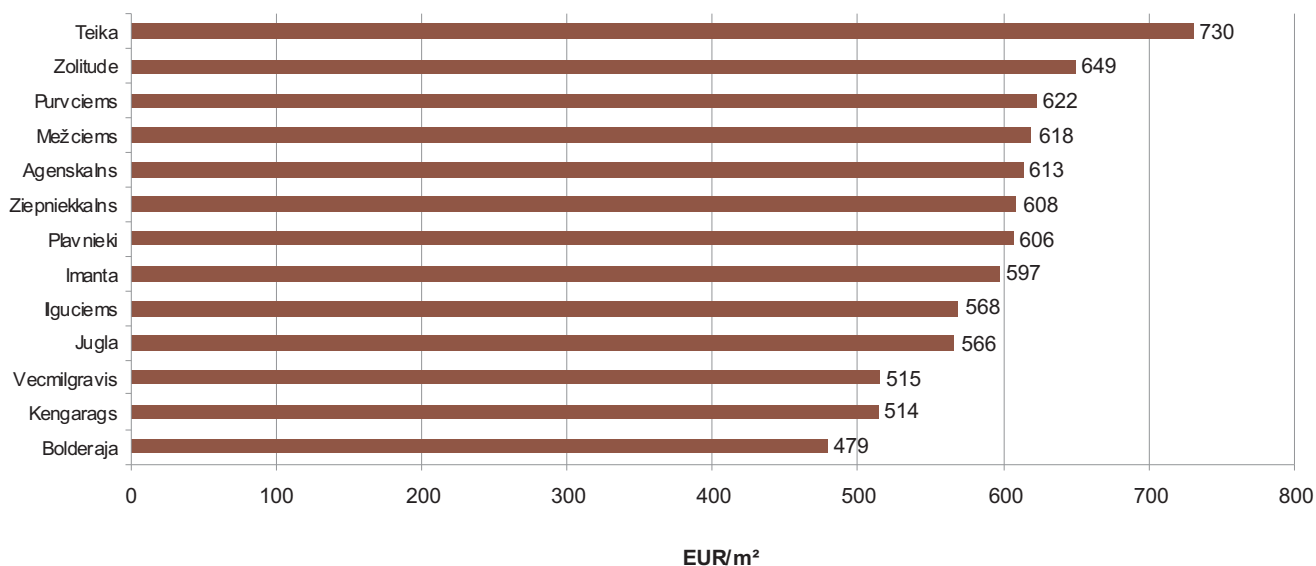
Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos (EUR/m²)



Avots: ARCO REAL ESTATE

Augstākās sērijveida dzīvokļu cenas 2012.gada februārī ir Teikā, kur 1m² vidējā cena pieaugusi par 0,2% un sasniedz 730 EUR. Savukārt viszemākā vidējā 1m² cena februārī bija Bolderājā, tā saglabājusies 479 EUR.

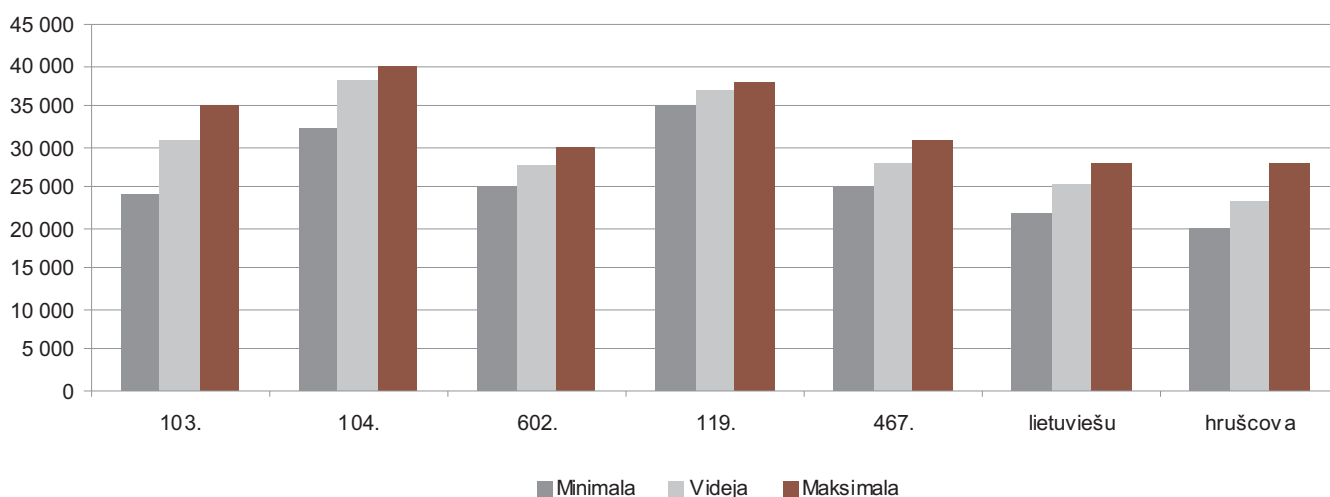
Videjas serijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2011.gada februārī (EUR/m²)



Avots: ARCO REAL ESTATE

2012.gada februārī visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119.sērijas un 104.sērijas mājās, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem svārstījās no 32 līdz 40 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 februārī (cenas norādītas EUR, 2 istabu dzīvokļiem)



Avots: ARCO REAL ESTATE

Ogre

Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē 2012.gada februārī saglabājušās bez izmaiņām. Vidējā cena februārī 420 EUR/m². Ogrē 2011.gada laikā cenas samazinājās 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 februārī Kauguros dzīvokļu cenas samazinājušās par 0.5%. Vidējā dzīvokļa cena februārī ir 418 EUR/m². 2011.gada laikā dzīvokļu cenas Kauguros samazinājās 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 februārī Salaspilī dzīvokļu cenas nav mainījušās. Vidējā cena februārī 481 EUR/m². 2011.gadā Salaspilī dzīvokļu cenas kopumā samazinājās par 6%.

Jelgava

2012.gada februārī Jelgavā dzīvokļu cenas nav mainījušās. Vidējā dzīvokļu cena februārī 291 EUR/m². Dzīvokļu cenās Jelgavā jau trešo mēnesi nav novērojamas jebkādas izmaiņas. Jelgavā aktivitāte dzīvokļu tirgū ir joprojām zema. 2011.gadā.

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>