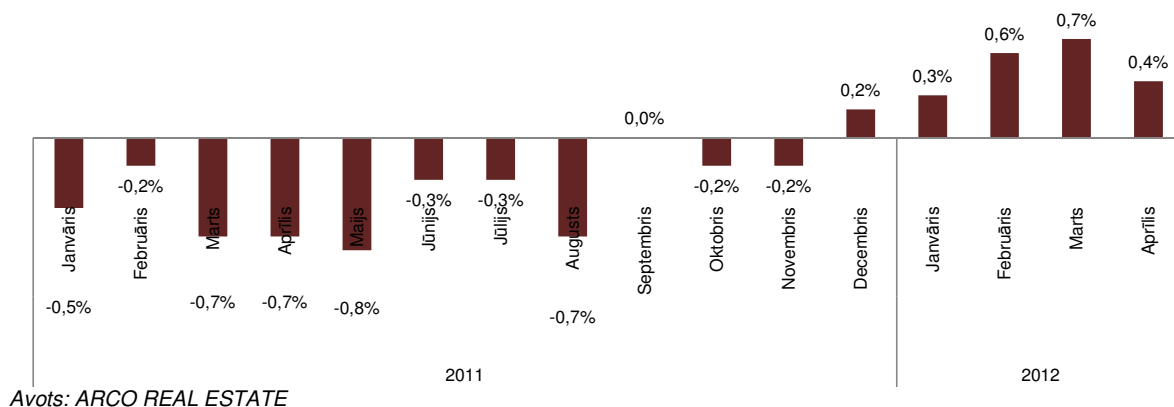


Sērijevaida dzīvokļi, 2012.gada 1.maijs

2012.gada pirmajā pusē sērijevaida dzīvokļu tirgū vērojamas pozitīvas cenu svārstības. Vidējā cena sērijevaida dzīvokļiem 2012.gada aprīlī ir pieaugusi par 0.4% un 1.maijā tā ir **594 EUR/m²**.

Sērijevaida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2011.gada sākuma, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

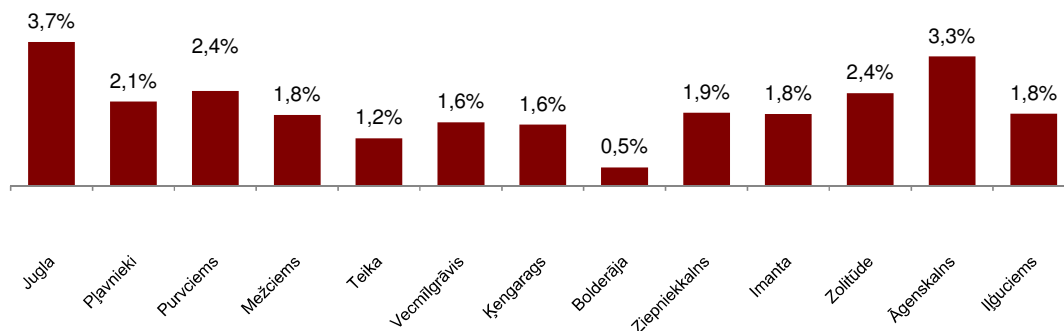
2012.gada pirmajos četros mēnešos sērijevaida dzīvokļa cenas pieaugušas vidēji par 2%. Cenu pieaugums nav liels, un sērijevaida dzīvokļu cenas vērtējamas kā stabilas. Lai sagaidītu lielāku tirgus izaugsmi, būtu jāpalielinās cilvēku pirktspējai, ienākumu līmenim, kas tikai lēnām pieaug.

Tuvākajā nākotnē iespaidu uz sērijevaida dzīvokļu tirgu var atstāt medijos parādījušās ziņas par sērijevaida ēku nolietojumu un to mūžu. Sērijevaida dzīvojamo ēku mūžam strauji tuvojoties beigām, nepieciešama ēku renovācija, lai tās saglabātu un funkcionētu. Lielā mērā sērijevaida ēku nākotne būs atkarīga no tā, vai valsts paredzēs kādu atbalstu sērijevaida dzīvokļu īpašniekiem, jo savādāk šāda tipa dzīvokļu iegāde var palikt arvien nepievilcīgāka. Iegādājoties šodien dzīvokli sērijevaida ēkā, nākamajam īpašniekam būtu jārēķinās ar iespējamiem būtiskiem izdevumiem nākotnē, kas būs jāiegulda ēku renovācijā. Pieņemot pesimistiskāko scenāriju, būtiskam sērijevaida dzīvokļa cenu pieaugumam nav pamata ne tuvākā, ne tālākā nākotnē.

Dzīvokļu piedāvājumu skaits aprīlī turpina nedaudz pieaugt. Pavisam Rīgā dzīvokļu piedāvājumu skaits pieaudzis par 1.7 %, lielākajos mikrorajonos par 3.5%, bet Rīgas centrālajā daļā par 0.8%.

Vislielākais vidējās m² cenas pieaugums 2012.gada pirmajos četros mēnešos vērojams Juglā – +3.7%. Visnecīgākais pieaugums gada pirmajos mēnešos vērojams Bolderājā - +0.5%. Tas izskaidrojams ar to, ka arī 2012.gadā pieprasījums galvenokārt koncentrējas labas kvalitātes dzīvokļiem ar labu atrašanās vietu un novietojumu. Tādējādi cenu ziņā lētākajos mikrorajonos, kas ir attālāk no pilsētas centra, cenu pieaugums ir mazāks.

Cenu izmaiņas mikrorajonos no 2012.gada sākuma

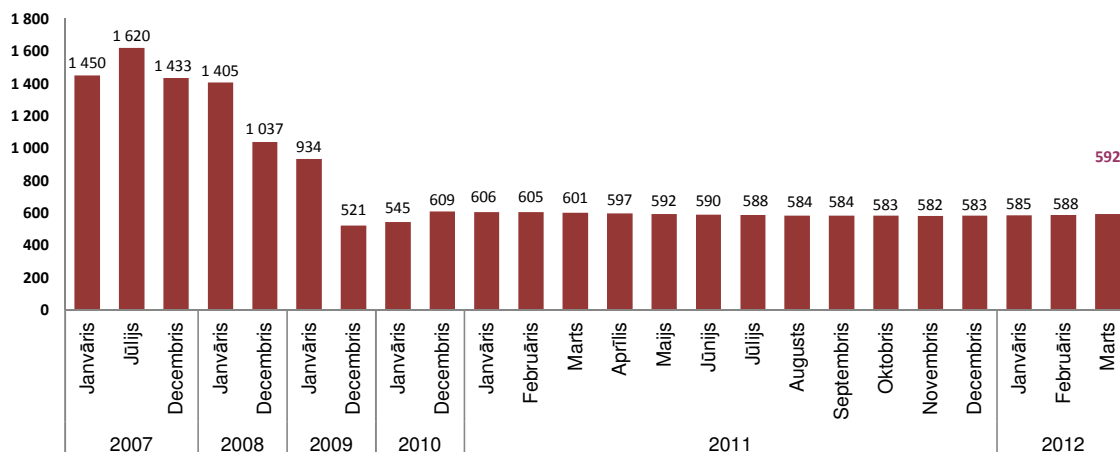


Avots: ARCO REAL ESTATE

Vidējā sērijeveida dzīvokļu cena 2012.gada aprīlī atgriezusies 2011.gada aprīļa/maija līmenī – **594 EUR/m²**. Cenas vidēji ir par 63.3% zemākas nekā 2007.gada 1.jūlijā, kad vidējā neremontēta sērijeveida dzīvokļu cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi – 1620 EUR/m². Savukārt, salīdzinot ar 2011.gada beigām, vidējā neremontēta sērijeveida dzīvokļu cena aprīlī ir vidēji par 2% augstāka.

2008.gadā vidējās cenas sērijeveida dzīvokļiem Rīgā kopumā pazeminājās vidēji par 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 sērijeveida dzīvokļiem noslīdēja par 3.5%. 2012.gada pirmajos četros mēnešos dzīvokļu cenas pieaugušas par 2%.

Sērijeveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Rīgas mikrorajonos, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Lielākais sērijeveida dzīvokļa cenu pieaugums aprīlī novērojams četrstabas dzīvokļiem. ARCO REAL ESTATE apskatītajos mikrorajonos 2012.gada aprīlī vidējā 1 istabas dzīvokļa cena saglabājusies 639 EUR/m²; 2 istabu sērijeveida dzīvokļu vidējā cena pieaugusi līdz 600 EUR/m² - tā, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša vidējo cenu, pieaugusi par 0,3%; 3 istabu dzīvokļa vidējā cena - 573 EUR/m², salīdzinot ar iepriekšējā mēneša cenām, tā pieaugusi par 0.4%; 4 istabu dzīvokļa vidējā cena – 565 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, tā pieaugusi par 0.7%.

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

	2011.gads												2012.gads				uz 1.maiju
	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	
1 istabas	654	649	644	636	633	628	626	624	623	622	622	621	622	626	632	639	639
2 istabu	621	615	613	609	604	599	596	594	590	591	589	589	590	592	594	598	600
3 istabu	587	584	584	581	578	573	571	567	564	564	563	563	563	565	568	571	573
4 istabu	577	575	578	576	572	569	567	566	561	560	558	556	557	557	560	561	565

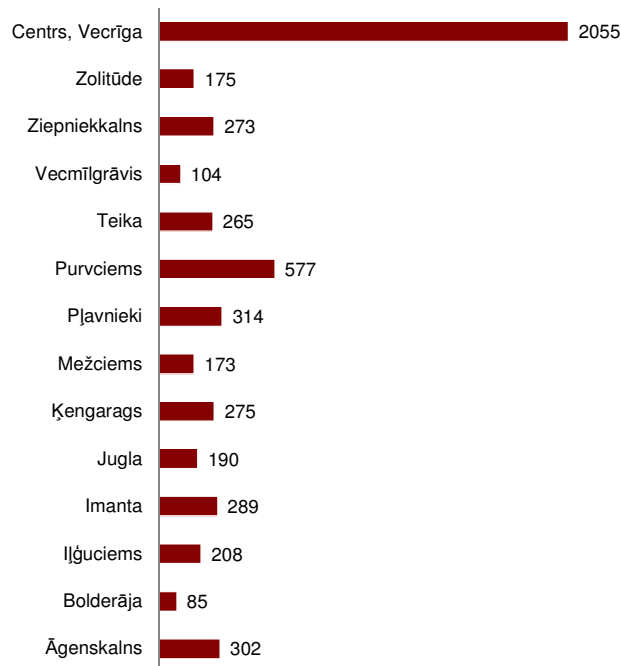
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu pārdošanas piedāvājumu skaits 2012.gada aprīlī, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša līmeni, ir pieaudzis gan ARCO REAL ESTATE apskatītajos lielākajos mikrorajonos (3.5%), gan kopumā Rīgā (1.7%). Piedāvājumu skaits Rīgas centrālajā daļā faktiski nav mainījies – piedāvājumu skaits pieaudzis vien par 0.8%.

Apkopojot piedāvājumu skaitu, var secināt, ka vislielākais piedāvājumu skaits mikrorajonos aprīlī bija Purvciemā, Pļavniekos, Ķengaragā un Āgenskalnā. Savukārt vismazākais piedāvājumu skaits bija Bolderājā un Zolitūdē. Aprīlī līdzīgi kā martā lielākajā daļā mikrorajonu piedāvājumu skaits ir pieaudzis. Vislielākais piedāvājuma pieaugums konstatēts Ilģuciemā – par 20.2%. Vecmīlgrāvī jau trešo mēnesi konstatēts lielākais piedāvājuma kritums – piedāvājums sarucis par 9.6%. Rīgas

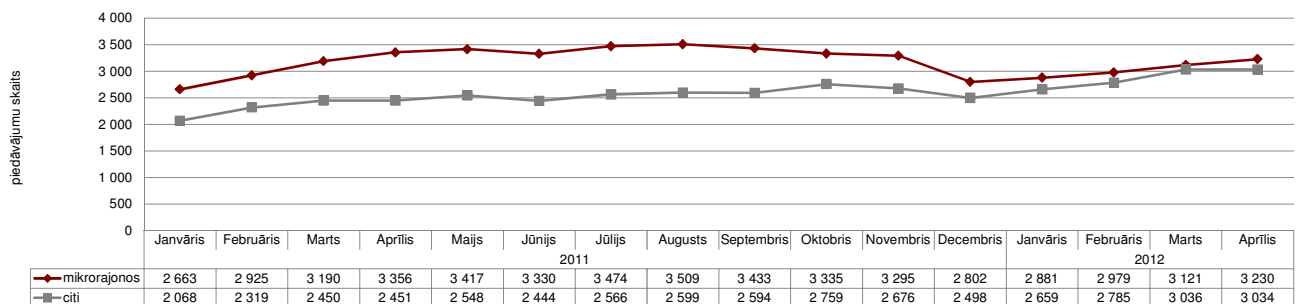
mikrorajonos populārākie dzīvokļi ir bijuši 1 istabu un 2 istabu dzīvokļi. Savukārt vismazākā interese ir par 4 istabu dzīvokļiem.

Dzīvokļu piedāvājuma skaits Rīgā 2012.gada aprīlī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Piedāvājuma dinamika Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

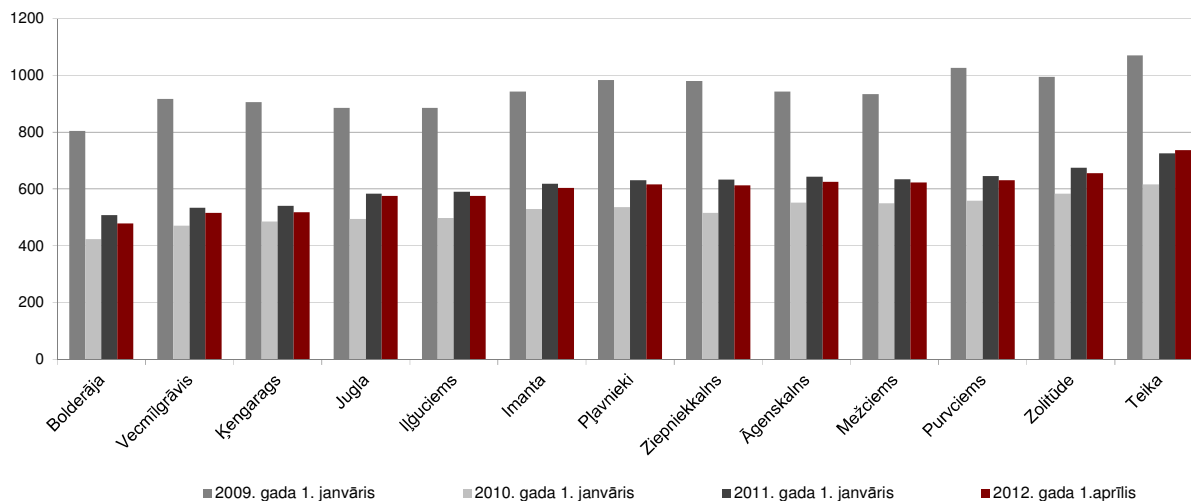
2012.gada aprīlī sērijveida dzīvokļu vidējā m² cena gandrīz visos mikrorajonos ir nedaudz pieaugusi. Vidējās m² cenas pieaugušas par 0,1-0.8%. Lielākais cenu pieaugums aprīlī novērots Juglā, Pļavniekos un Iļģuciemā, kur cenas pieauga vidēji par 0.8%. Mazākais cenu pieaugums konstatēts Ziepniekkalnā, kur cenas pieaugušas par 0.1%. Tai pašā laikā Mežciemā, Bolderājā un Zolitūdē nav novērotas cenu svārstības.

Vidējo sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos (%)

	Vidējā 1m ² vērtība uz 2012.gada 1.maijā	Vidējā 1m ² vērtība uz 2012.gada 1.aprīlī	Izmaiņas %
Jugla	576	571	0,8%
Pļavnieki	616	611	0,8%
Purvciems	630	628	0,3%
Mežciems	623	623	0,0%
Teika	737	735	0,2%
Vecmīlgrāvis	516	515	0,3%
Ķengarags	518	517	0,2%
Bolderāja	479	479	0,0%
Ziepniekkalns	613	612	0,1%
Imanta	603	600	0,6%
Zolitūde	655	655	0,0%
Āgenskalns	626	622	0,6%
Iļģuciems	576	572	0,8%

Avots: ARCO REAL ESTATE

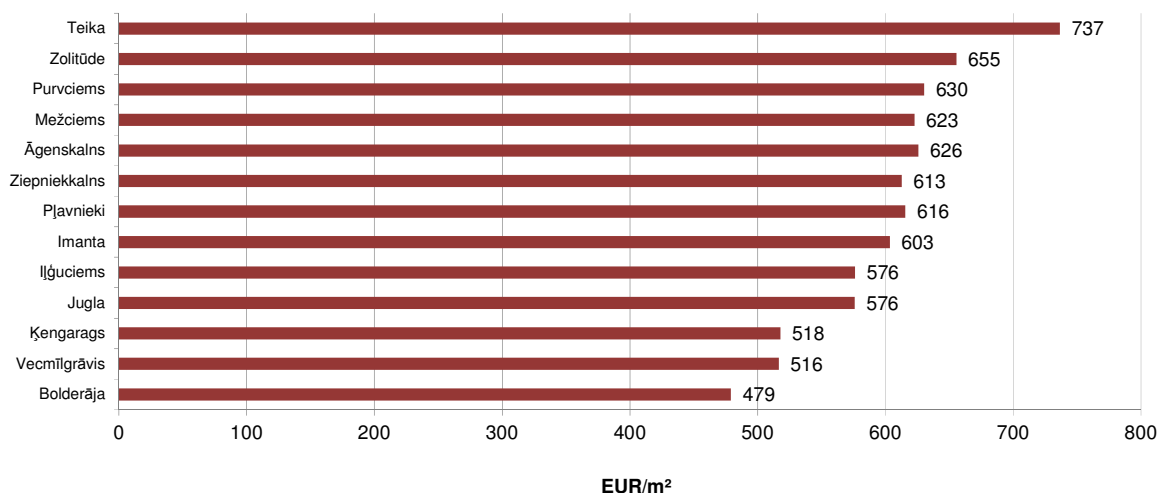
Kopš 2012.gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas pieaugušas par 2%. Kopš 2011.gada sākuma dzīvokļu cenas samazinājušās par 2.4%. Salīdzinot ar 2010.gada sākumu, sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2011.gada aprīlī ir par 14.1% augstākas. Kopš vidējās cenas zemākā punkta 2009.gada septembrī, kad vidējā m² vērtība Rīgas mikrorajonos bija noslīdējusi līdz 487 EUR, cenas ir vidēji par 22.1% augstākas.

Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos (EUR/m²)


Avots: ARCO REAL ESTATE

Augstākās sērijveida dzīvokļu cenas 2012.gada aprīlī ir Teikā, kur 1m² vidējā cena pieaugusi par 0,2% un sasniedz 737 EUR. Savukārt viszemākā vidējā 1m² cena aprīlī bija *Bolderājā*, tā saglabājusies 479 EUR.

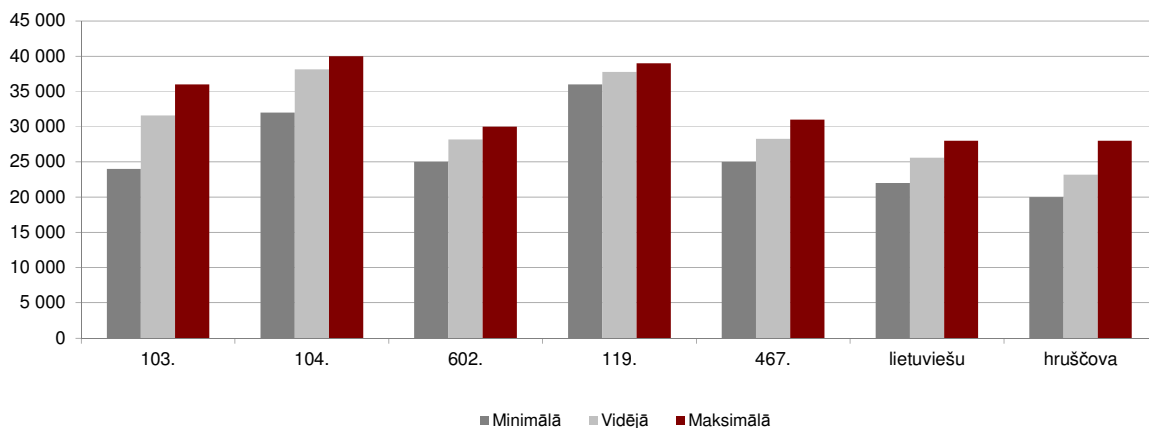
Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2012.gada aprīlī (EUR/m²)



Avots: ARCO REAL ESTATE

2012.gada aprīlī 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.

Sērijveida dzīvokļu cenas pa sērijām Rīgas mikrorajonos 2012.gada aprīlī (cenas norādītas EUR, 2istabu dzīvokļiem)



Avots: ARCO REAL ESTATE



Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre

Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē 2012.gada aprīlī **nav mainījušās**. Vidējā cena aprīlī – **420 EUR/m²**. Ogrē 2012.gada pirmajā ceturksnī cenas samazinājušās par 2,1%. Tomēr kopumā dzīvokļu cenas Ogrē ir stabilas un cenu svārstības ir nelielas. Tirgus aktivitāte dzīvokļu tirgū Ogrē vērtējama kā zema.

Jūrmala, Kauguri

2012.gada aprīlī Kauguros dzīvokļu cenas **nav mainījušās**. Vidējā dzīvokļa cena aprīlī saglabājusies **416 EUR/m²**. 2012.gada pirmajā ceturksnī dzīvokļu cenas Kauguros samazinājušās par 2.6%. Cenu samazinājums ir lielāks nekā vidēji Rīgas mikrorajonos. Dzīvokļu cenas Kauguros joprojām ir zemā līmenī un bieži vien darījumi notiek par vēl zemākām cenām nekā piedāvājumā.

Salaspils

2012.gada aprīlī Salaspilī dzīvokļu cenas **pieaugušas par 0.3%**. Vidējā dzīvokļu cena sasniedz **483 EUR/m²**. 2012.gada pirmajā ceturksnī Salaspilī dzīvokļu cenas kopumā samazinājās. Tomēr aprīļa mēnesī līdzīgi kā Rīgas mikrorajonos, dzīvokļu cenu līmenis nedaudz pieaudzis.

Jelgava

2012.gada aprīlī Jelgavā dzīvokļu cenas **pazeminājušas par 0.3%**. Vidējā dzīvokļu cena aprīlī noslīdējusi līdz **290 EUR/m²**. 2012.gada pirmajā ceturksnī Jelgavā dzīvokļu cenas kopumā samazinājās par 1.2%. Jelgavā aktivitāte dzīvokļu tirgū joprojām ir zema.