



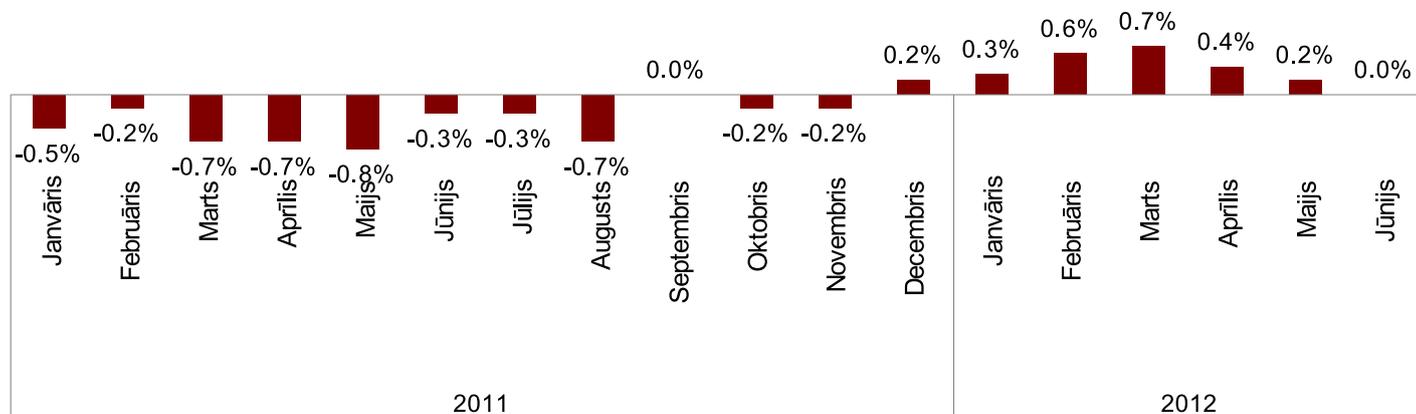
Sērijveida dzīvokļu tirgus pārskats
Rīga, Rīgas rajons
2012.gada jūnijs



ARCO REAL ESTATE

2012.gada jūnijā sērijveida dzīvokļu tirgū nelielais cenu pieaugums, kas bija vērojams visu pirmo pusgadu ir apstājies. Jūnijā vidējā cena sērijveida dzīvokļiem nav mainījies un tā saglabājusies 595 EUR/m².

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas no 2011.gada sākuma, %

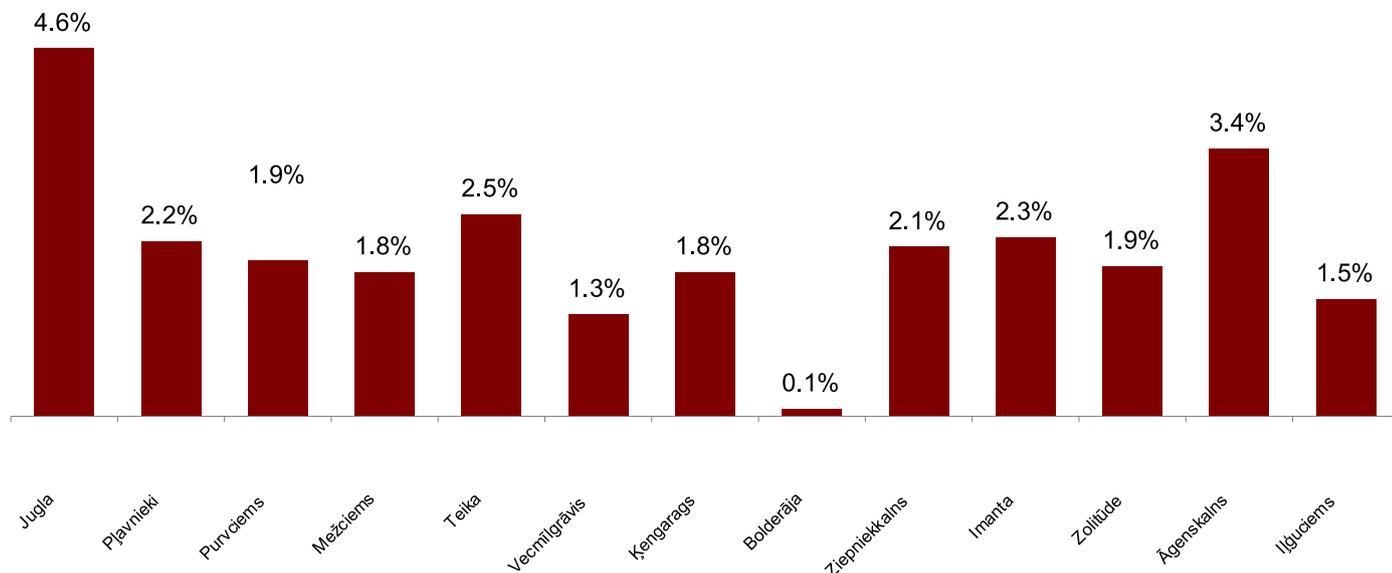


Avots: ARCO REAL ESTATE

Tai pašā laikā lielākajos mikrorajonos ir konstatētas gan negatīvas, gan pozitīvas cenu svārstības. Aptuveni pusē no lielākajiem mikrorajoniem novērots neliels cenu kritums. 2012.gada pirmajā sērijveida dzīvokļa cenas pieaugušas vidēji par 2%. Tomēr jūnija mēnesī vairākos lielākajos mikrorajonos konstatētas negatīvas cenu svārstības, kas netika novērotas 2012.gadā. Tas liecina vien par cenu stabilizāciju un, ka sērijveida dzīvokļu tirgū izaugsme šogad ir maz ticama. Cilvēki joprojām rūpīgi izvēlas mājokļus, kurus iegādājas. Vairāk tiek pievērsta uzmanība ēkas konstruktīvajiem materiāliem, stāvoklim, sērijai, kā arī atrašanās vietai. Tādējādi pamazām parādās aizvien lielākas atšķirības cenu ziņā starp dārgākajiem un lētākajiem mikrorajoniem.

Vislielākais vidējās m² cenas pieaugums Rīgas mikrorajonos 2012.gada pirmajā pusgadā vērojams Juglā +4.6%. Visniecīgākās cenu izmaiņas vērojamas Bolderājā +0.8%.

Cenu izmaiņas mikrorajonos no 2011.gada sākuma

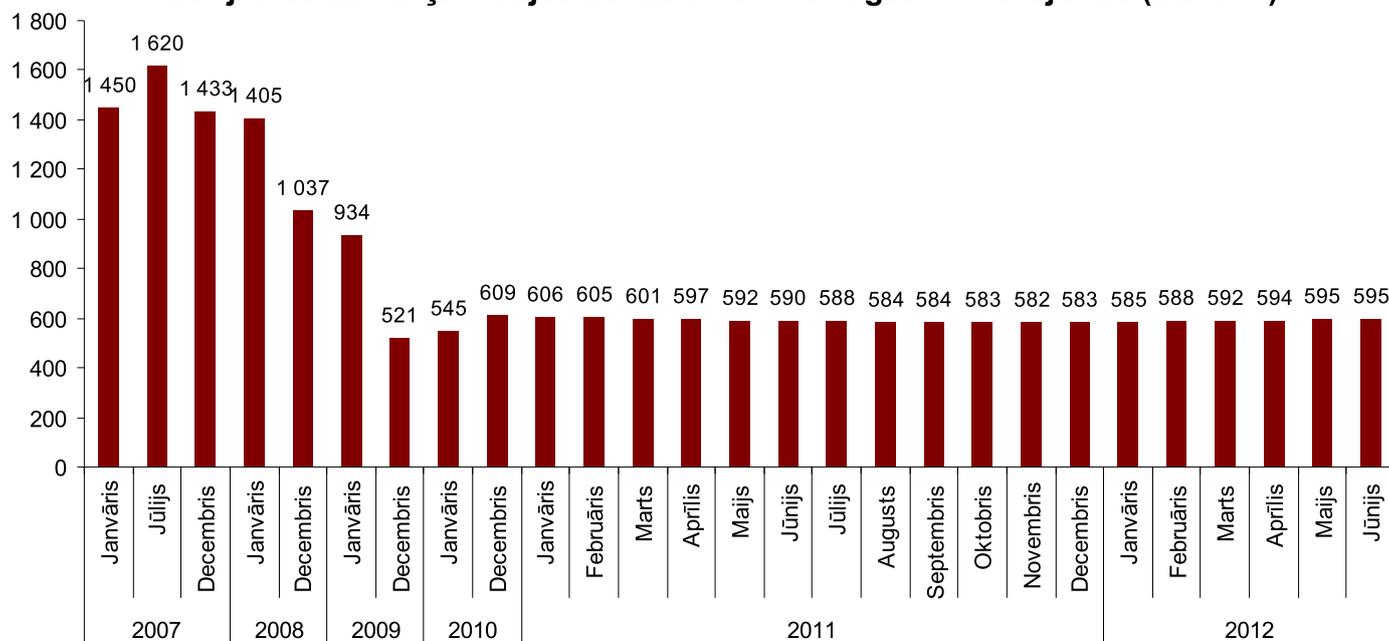


Avots: ARCO REAL ESTATE

Vidējā sērijveida dzīvokļu cena 2012.gada jūnijā ir līdzīgā līmenī kā 2011.gada aprīlī (597 EUR/m²), 2012.gada jūnijā tā ir 595 EUR/m². Cenas vidēji ir par 63.3% zemākas nekā 2007.gada 1.jūlijā, kad vidējā neremontēta sērijveida dzīvokļu cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi 1620 EUR/m².

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%. 2012.gada pirmajā pusgadā dzīvokļu cenas pieaugušas par 2%.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Rīgas mikrorajonos (EUR/m²)



Avots: ARCO REAL ESTATE

2012.gada jūnijā nedaudz pieaugusi 1 istabu un 3 istabu dzīvokļiem sērijveida ēkās, bet 4 istabu dzīvokļiem pazeminājusies. ARCO REAL ESTATE apskatītajos mikrorajonos 2012.gada jūnijā vidējā 1 istabas dzīvokļa cena pieaugusi par 0.2%; 2 istabu sērijveida dzīvokļu vidējā cena 602 EUR/m² tā, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša vidējo cenu, nav mainījies; 3 istabu dzīvokļa vidējā cena 575 EUR/m², salīdzinot ar iepriekšējā mēneša cenām, tā pieaugusi par 0.2%; 4 istabu dzīvokļa vidējā cena 562 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, pazeminājusies par 0.5%.

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

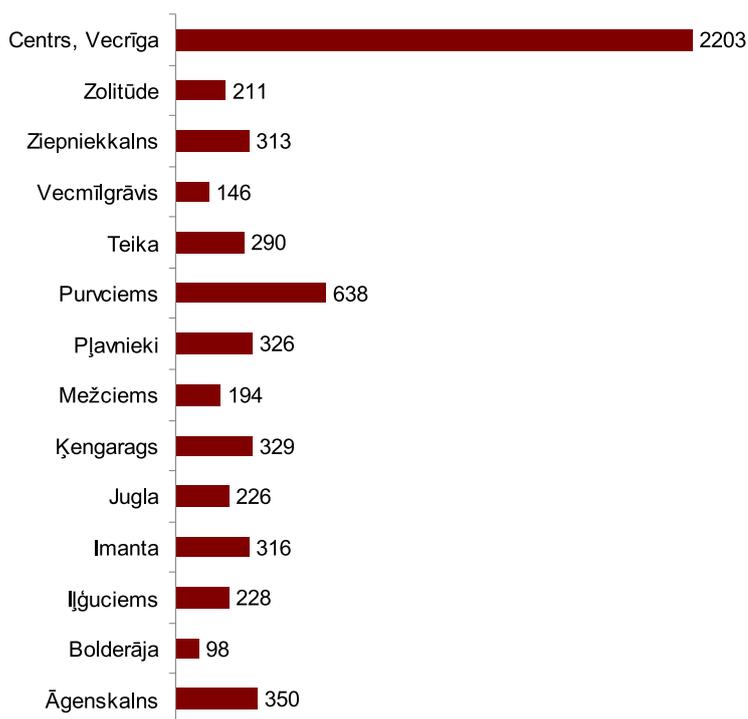
	2011.gads												2012.gads						uz 1.jūliju
	uz 1.janvāri	uz 1.februāri	uz 1.martu	uz 1.aprīli	uz 1.maiju	uz 1.jūniju	uz 1.jūliju	uz 1.augustu	uz 1.septembri	uz 1.oktobri	uz 1.novembri	uz 1.decembri	uz 1.janvāri	uz 1.februāri	uz 1.martu	uz 1.aprīli	uz 1.maiju	uz 1.jūniju	
1 istabas	654	649	644	636	633	628	626	624	623	622	622	621	622	626	632	639	639	640	641
2 istabu	621	615	613	609	604	599	596	594	590	591	589	589	590	592	594	598	600	602	602
3 istabu	587	584	584	581	578	573	571	567	564	564	563	563	563	565	568	571	573	574	575
4 istabu	577	575	578	576	572	569	567	566	561	560	558	556	557	557	560	561	565	565	562

Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu pārdošanas piedāvājumu skaits 2012.gada jūnijā, salīdzinot ar maiju, ir pieaudzis gan ARCO REAL ESTATE apskatītajos lielākajos mikrorajonos (2.5%), gan kopumā Rīgā (3%). Piedāvājumu skaits Rīgas centrālajā daļā (centrs, Vecrīga) pieaudzis par 3%.

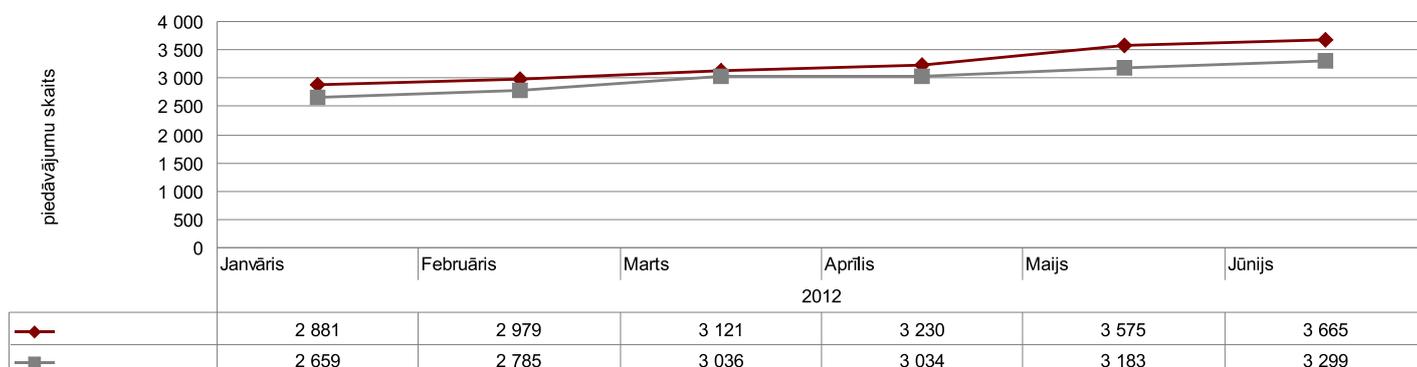
Apkopojot piedāvājumu skaitu, var secināt, ka vislielākais piedāvājumu skaits mikrorajonos jūnijā bija Purvciemā, Pļavniekos, Ķengaragā un Āgenskalnā. Savukārt, vismazākais piedāvājumu skaits bija Bolderājā un Zolitūdē. Jūnijā piedāvājumu skaits ir pieaudzis pilnīgi visos lielākajos Rīgas mikrorajonos. Vislielākais piedāvājuma pieaugums konstatēts Mežciemā par 8.4%. vislielākais piedāvājuma samazinājums konstatēts Bolderājā, kur piedāvājums sarucis par 3.9%. Rīgas mikrorajonos populārākie dzīvokļi ir bijuši 1 istabu un 2 istabu dzīvokļi, kā arī dzīvokļi ar labu apdares stāvokli. Savukārt vismazākā interese ir par neremontētiem dzīvokļiem.

Dzīvokļu piedāvājuma skaits Rīgā, 2012.gada Jūnijā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Piedāvājuma dinamika Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

2012.gada jūnijā sērijveida dzīvokļu vidējā m² cena lielākajā daļā mikrorajonu ir nedaudz samazinājusies. Vidējās m² cenas samazinājušās par 0,2-0,7%. Lielākais cenu samazinājums jūnijā novērots Bolderājā, kur cenas samazinājušās vidēji par 0,7%. Mežciemā, Ziepniekkalnā, Zolitūdē un Āgenskalnā nav novērotas cenu izmaiņas. Tai pašā laikā Juglā, Teikā un Ķengaragā novērotas pozitīvas cenu svārstības. Teikā jūnijā vidējā m² cena pieaugusi par 0,9%.

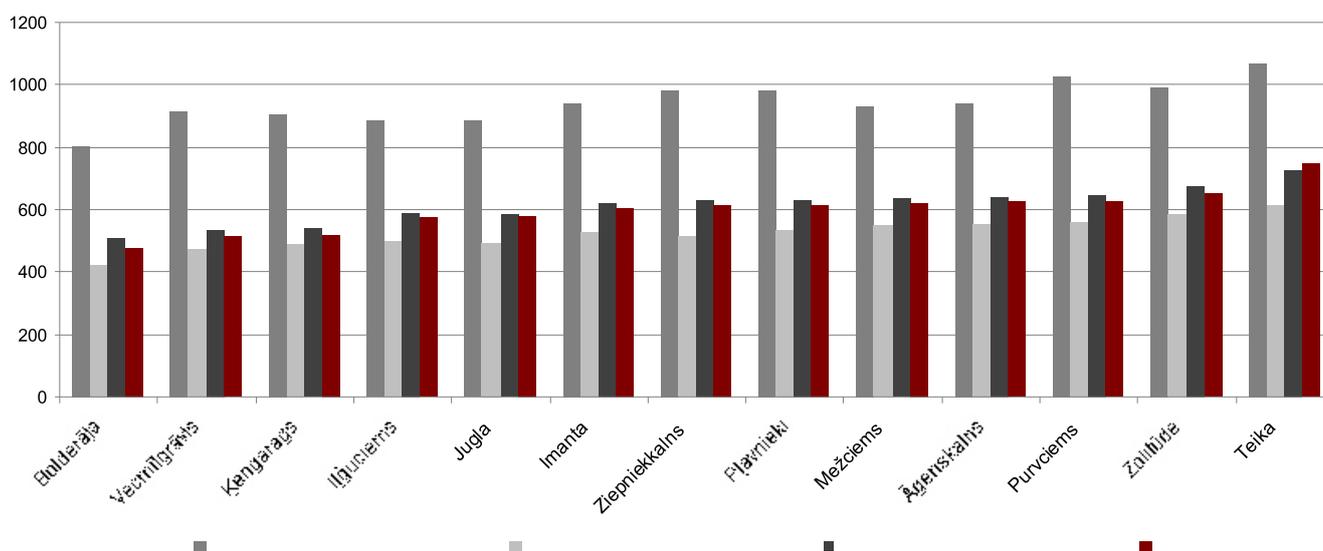
Vidējo sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos (%)

	Vidējā 1m ² vērtība uz 2012.gada 1.jūliju	Vidējā 1m ² vērtība uz 2012.gada 1.jūniju	Izmaiņas %
Jugla	581	580	0.2%
Ļavnieki	616	617	-0.3%
Purvciems	627	630	-0.5%
Mežciems	623	623	0.0%
Teika	746	739	0.9%
Vecmīlgrāvis	515	516	-0.3%
Ķengarags	519	518	0.3%
Bolderāja	477	481	-0.7%
Ziepniekkalns	614	614	0.0%
Imanta	606	607	-0.2%
Zolitūde	652	652	0.0%
Āgenskalns	626	626	0.0%
Iļģuciems	574	578	-0.6%

Avots: ARCO REAL ESTATE

Kopš 2012.gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas pieaugušas par 2%. Kopš 2011.gada sākuma dzīvokļu cenas ir zemākas par 2,3%. Salīdzinot ar 2010.gada sākumu, sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2012.gada jūnijā ir par 14,2% 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.

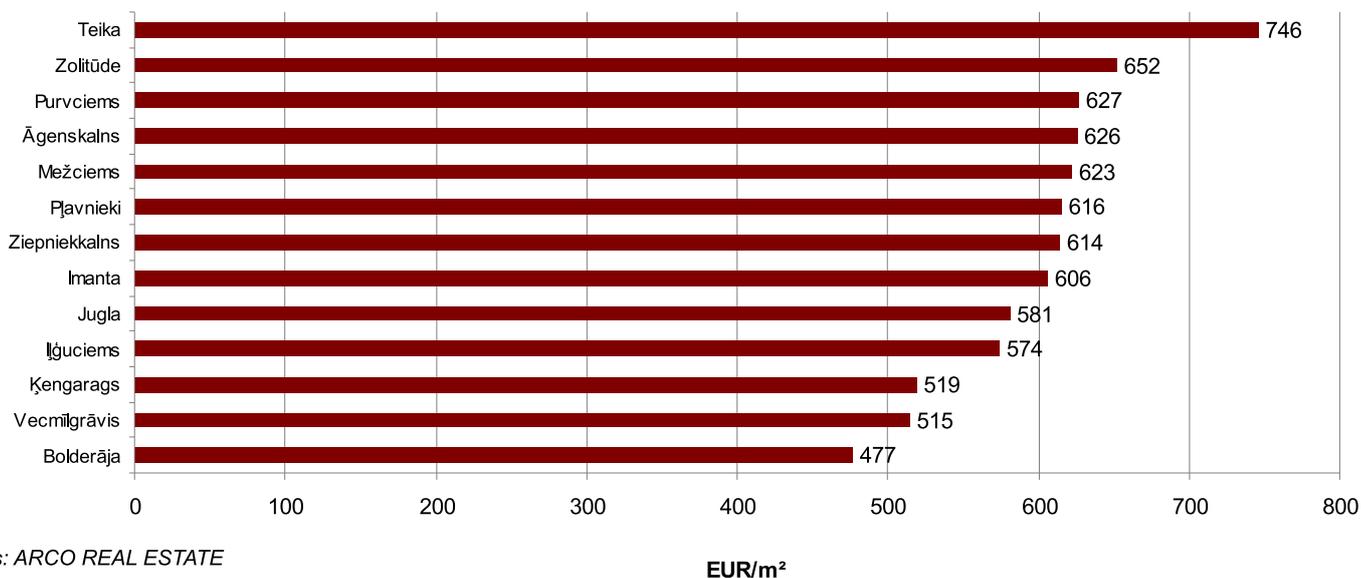
Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos (EUR/m²)



Avots: ARCO REAL ESTATE

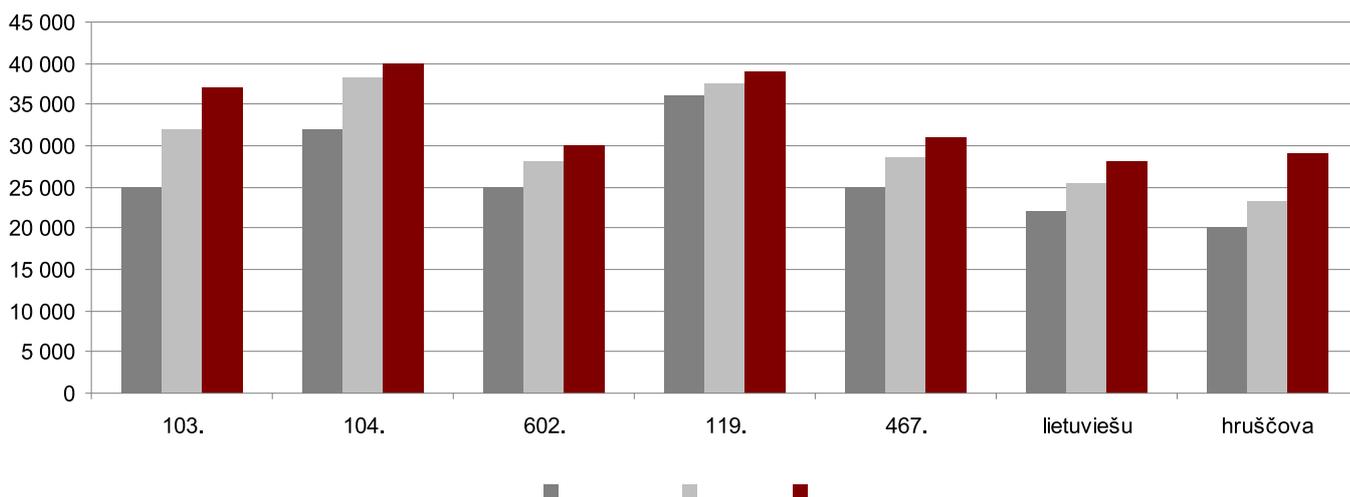
Augstākās sērijveida dzīvokļu cenas 2012.gada jūnijā ir Teikā, kur 1m² vidējā cena pieaugusi par 0,9% un sasniedz 746 EUR. Savukārt viszemākā vidējā 1m² cena jūnijā bija *Bolderājā*, tā noslīdējusi līdz 477 EUR.

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



2012.gada jūnijā 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 29 tūkstošiem EUR atkarībā no mikrorajona.

Tipveida dzīvokļu cenas pa sērijām Rīgas mikrorajonos 2012.gada Jūnijā (cenas norādītas EUR, 2-istabu dzīvokļiem)



Ogre

Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē 2012.gada jūnijā **samazinājušās par 0.8%**. Vidējā cena jūnijā **417 EUR/m²**. Ogrē 2012.gada pirmajā pusgadā cenas samazinājušās par 2,8%. Tomēr kopumā dzīvokļu cenas Ogrē ir stabilas un cenu svārstības ir nelielas. Tirgus aktivitāte dzīvokļu tirgū Ogrē vērtējama kā zema.

Jūrmala, Kauguri

2012.gada jūnijā Jūrmalā, Kauguros dzīvokļu cenas **samazinājušās par 0.2%**. Vidējā dzīvokļa cena jūnijā noslīdējusi līdz **415 EUR/m²**. 2012.gada pirmajā pusgadā dzīvokļu cenas Kauguros samazinājušās par 2.8%. Dzīvokļu cenas Kauguros joprojām ir zemā līmenī un bieži vien darījumi notiek par vēl zemākām cenām nekā piedāvājumā.

Salaspils

2012.gada jūnijā Salaspilī dzīvokļu cenas **samazinājušās par 1.3%**. Vidējā dzīvokļu cena nokritusies līdz **477 EUR/m²**. 2012.gada pirmajā pusgadā Salaspilī dzīvokļu cenas kopumā samazinājušās par 2.2%.

Jelgava

2012.gada jūnijā Jelgavā dzīvokļu cenas **nav mainījušās**. Vidējā dzīvokļa cena jūnijā saglabājusies **290 EUR/m²**. 2012.gada pirmajā pusgadā Jelgavā dzīvokļu cenas kopumā samazinājās par **1.7%**. Jelgavā aktivitāte dzīvokļu tirgū joprojām ir zema.

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>