



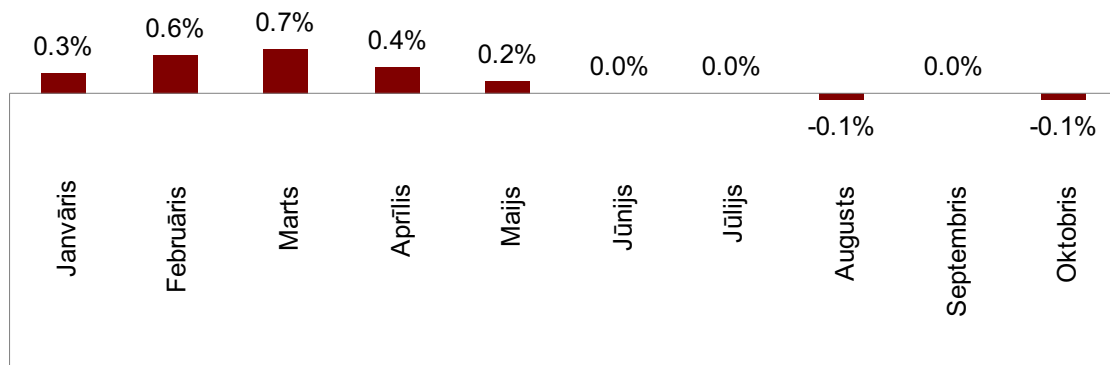
Sērijveida dzīvokļu tirgus pārskats
Rīga, Rīgas rajons
2012.gada oktobris



ARCO REAL ESTATE

2012.gada oktobrī Rīgas lielākajos mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas joprojām vērtējamas kā stabilas. Oktobrī novērotās izmaiņas ir niecīgas 0.1%, līdz ar to vidējā sērijveida dzīvokļu cena noslīdējusi līdz 593 EUR/m².

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas no 2012.gada sākuma, %

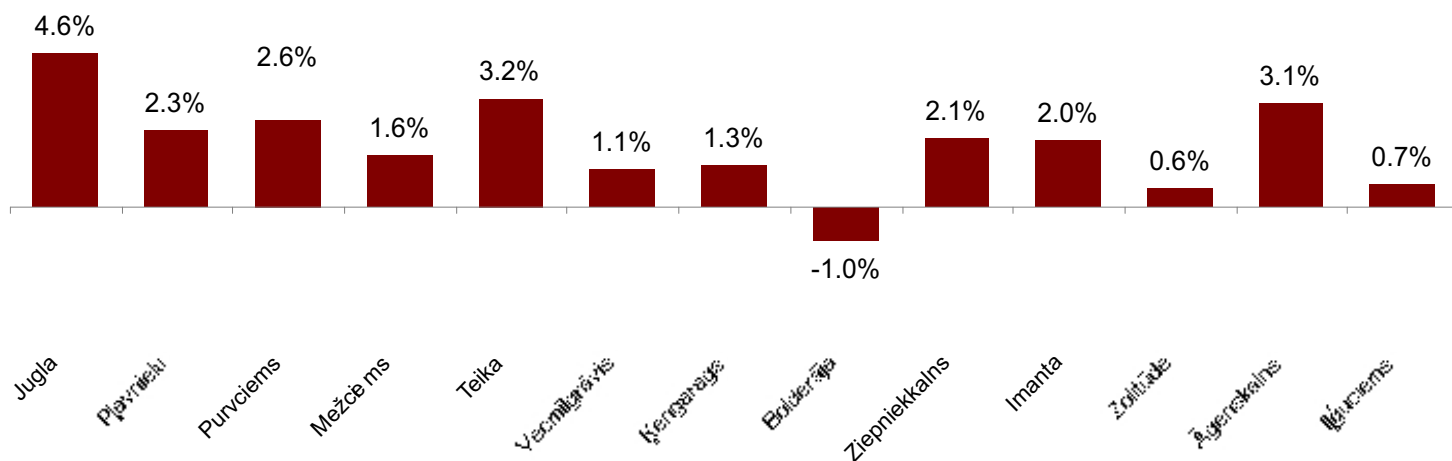


Avots: ARCO REAL ESTATE

2012.gada pirmajos trijos ceturkšņos sērijveida dzīvokļu cenās izmaiņas ir nelielas. Cenas vidēji pieaugušas par 1.4%. Dzīvokļu piedāvājums ir augstāks kā gada sākumā, tai pašā laikā tas ir līdzīgā līmenī kā šajā pašā periodā pirms gada. Visticamāk, ka 2012.gadu varēs uzskatīt par sērijveida dzīvokļu cenu stabilizācijas gadu. Arī gada nogalē nav sagaidāmas būtiskas cenu svārstības, jo līdz šim šogad novērojamas gan pozitīvas, gan negatīvas cenu izmaiņas. Piedāvājumā arī tā sauktajos „dārgajos” mikrorajonos parādās lētāki piedāvājumi, kas samazina iespēju cenu pieaugumam. Izņēmums ir vienīgi Teika, kur cenas nu jau būtiski atšķiras no citiem lielākajiem mikrorajoniem un saglabājas stabilas, vai pat nedaudz pieaug. Tādējādi Teikā dzīvokļu cenas pietuvojušās Rīgas centra perifērijas dzīvokļu cenu līmenim.

Vislielākais vidējās m² cenas pieaugums Rīgas mikrorajonos 2012.gada pirmajos trīs ceturkšņos vērojams Juglā +4.6%. Visniecīgākās cenu izmaiņas vērojamas Bolderājā -1%, un Zolitūdē - +0.6%.

Cenu izmaiņas mikrorajonos no 2012.gada sākuma



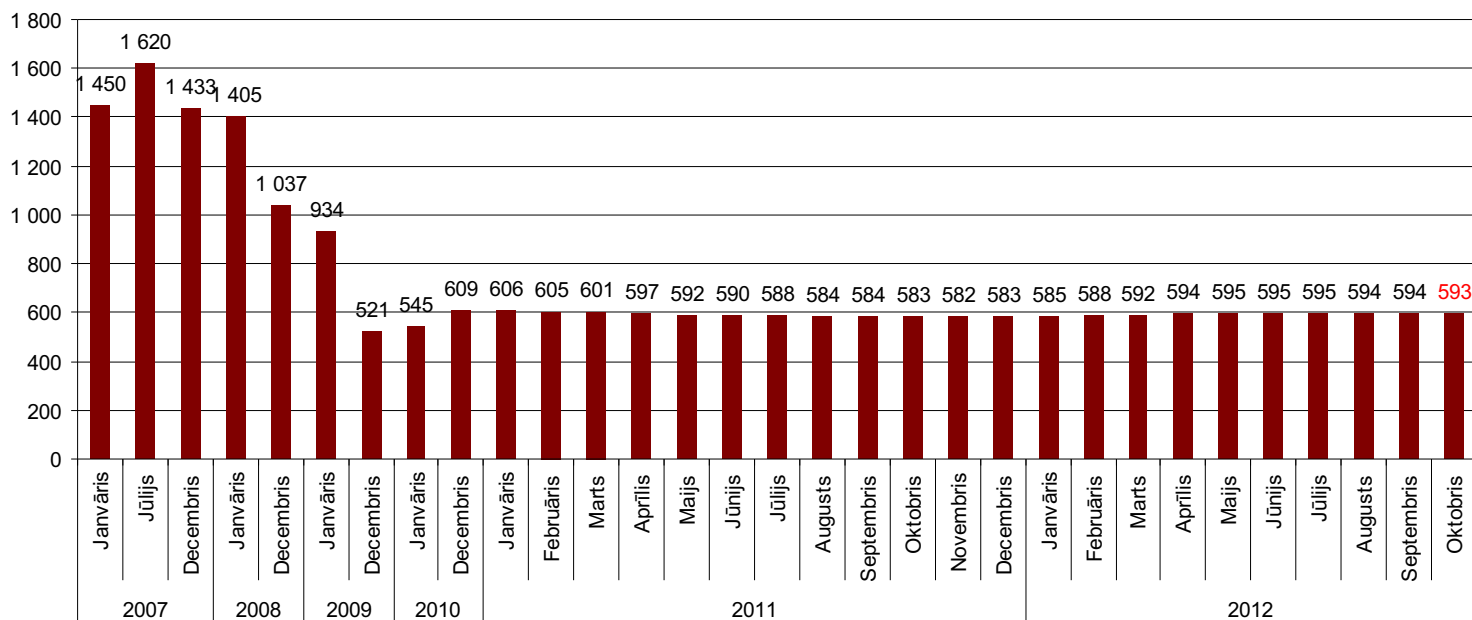
Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu tirgus pārskats | Rīga | 2012.gada oktobris

Vidējā sērijveida dzīvokļu cena 2012.gada oktobrī ir tādā pašā līmenī kā martā, aprīlī. Oktobrī tā nedaudz noslīdējusi līdz **593 EUR/m²**. Cenas vidēji ir par 63.4% 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 oktobrī vidējā viena m² vērtība samazinājusies 2 istabu dzīvokļiem (-0.2%), 3 istabu dzīvokļiem (-0.2%) un 4 istabu dzīvokļiem (-0.4%) sērijveida ēkās. Savukārt 1 istabas dzīvokļiem vidējā viena m² vērtība nav mainījusies.

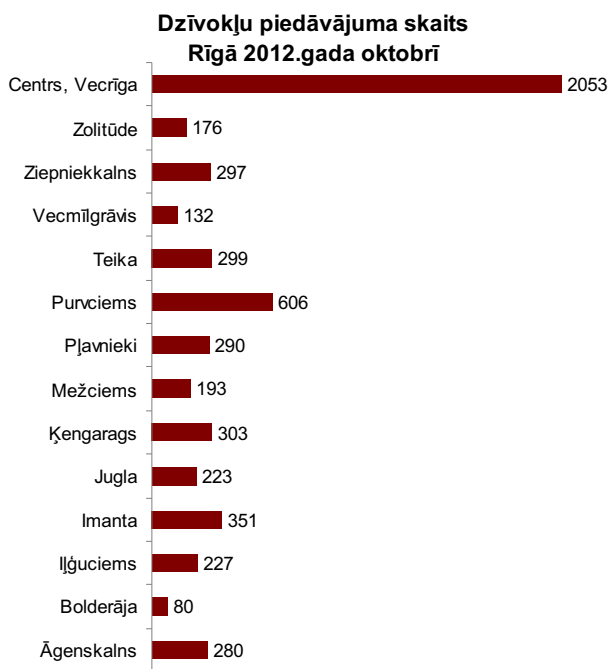
Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos sadalījumā pēc istabu skaita (EUR/m²)

	2011.gads												2012.gads										uz 1.novembri
	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	
1 istabas	654	649	644	636	633	628	626	624	623	622	622	621	622	626	632	639	639	640	641	640	638	639	639
2 istabu	621	615	613	609	604	599	596	594	590	591	589	589	590	592	594	598	600	602	602	602	602	602	601
3 istabu	587	584	584	581	578	573	571	567	564	564	563	563	563	565	568	571	573	574	575	575	575	575	574
4 istabu	577	575	578	576	572	569	567	566	561	560	558	556	557	557	560	561	565	565	562	562	562	562	560

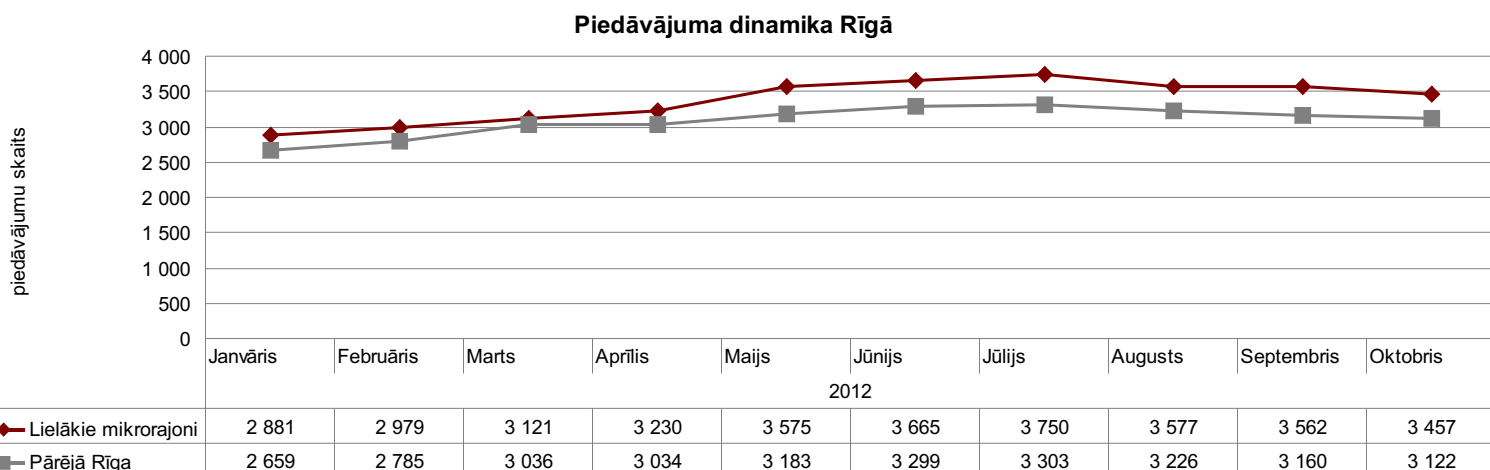
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājumā 2012.gada oktobrī, salīdzinot ar septembri izmaiņas ir nebūtiskas. Piedāvājumu skaits ir pavisam nedaudz samazinājies gan ARCO REAL ESTATE apskatītajos lielākajos mikrorajonos (-2.9%), gan kopumā Rīgā (-2.1%). Piedāvājumu skaits Rīgas centrālajā daļā (centrs, Vecrīga) faktiski nav mainījies, tas pieaudzis vien par 0.3%.

Apkopojot piedāvājumu skaitu, var secināt, ka vislielākais piedāvājumu skaits mikrorajonos oktobrī bija Purvciemā, Pļavniekos, Ķengaragā un Āgenskalnā. Savukārt, vismazākais piedāvājumu skaits bija Bolderājā un Zolitūdē. Oktobrī piedāvājumu skaits lielākajā daļā no Rīgas mikrorajoniem ir samazinājies, un atsevišķos mikrorajonos samazinājums ir būtisks. Vislielākais piedāvājuma samazinājums konstatēts Bolderājā par 24.5%; vislielākais piedāvājuma pieaugums konstatēts Imantā, kur piedāvājums pieaudzis par 9.3%. 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.



Avots: ARCO REAL ESTATE



Avots: ARCO REAL ESTATE

2012.gada oktobrī sērijveida dzīvokļu tirgū vērojamas minimālas cenu svārstības. Vidējā m² cena vietām ir nedaudz pieaugusi un dažviet samazinājusies. Lielākais cenu samazinājums vērojams Zolitūdē, kur cenas samazinājušās vidēji par 1.3%. Savukārt oktobrī Purvciemā cenas pieaugušas vidēji par 0,3%.

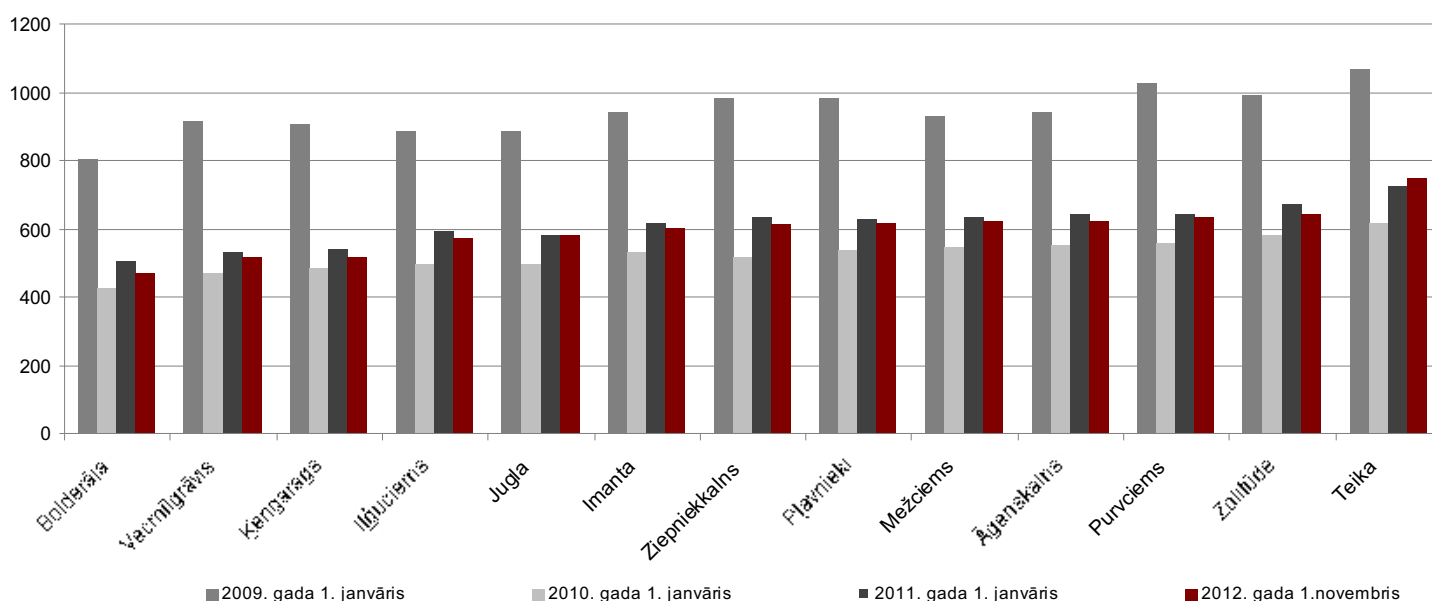
Vidējo sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos (%)

	Vidējā 1m ² vērtība uz 2012.gada 1.novembri	Vidējā 1m ² vērtība uz 2012.gada 1.oktobri	Izmaiņas %
Jugla	581	581	0.0%
Pļavnieki	617	617	0.0%
Purvciems	632	630	0.3%
Mežciems	621	621	0.0%
Teika	751	750	0.2%
Vecmīlgrāvis	514	513	0.2%
Ķengarags	516	518	-0.2%
Bolderāja	472	472	0.0%
Ziepiņkalns	614	614	0.0%
Imanta	604	604	0.0%
Zolitūde	644	652	-1.3%
Āgenskalns	625	626	-0.2%
Iļģuciems	570	572	-0.4%

Avots: ARCO REAL ESTATE

Kopš 2012.gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas pieaugušas par 1.8%. Kopš 2011.gada sākuma dzīvokļu cenas ir zemākas par 2.6%. Salīdzinot ar 2010.gada sākumu, sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2012.gada oktobrī ir par 13.9% augstākas. Kopš vidējās cenas zemākā punkta 2009.gada septembrī, kad vidējā m² vērtība Rīgas mikrorajonos bija noslīdējusi līdz 487 EUR, cenas ir vidēji par 21.8% augstākas.

Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos (EUR/m²)

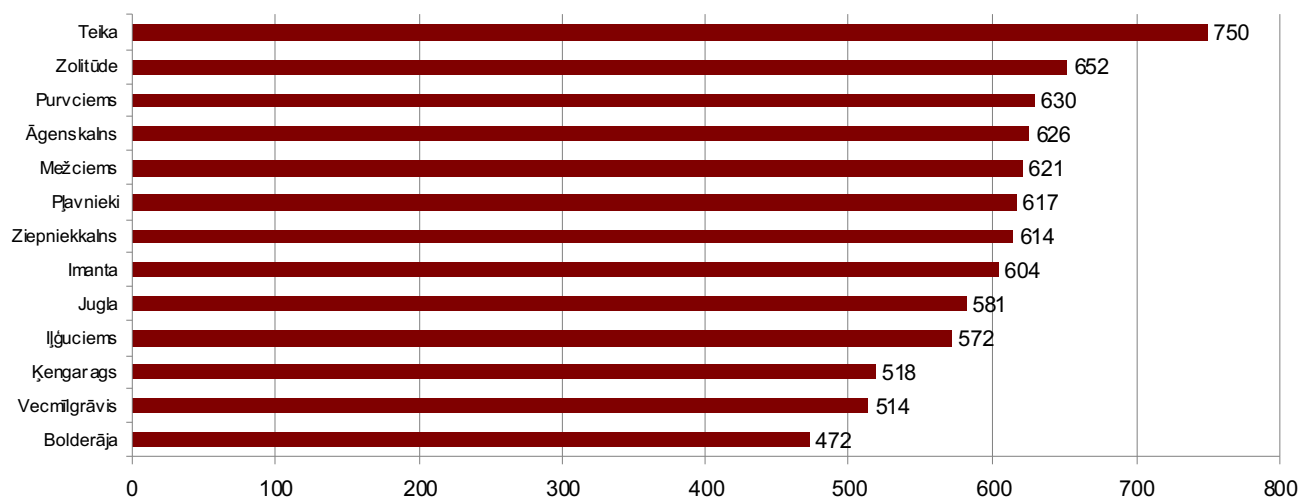


Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu tirgus pārskats | Rīga | 2012.gada oktobris

Augstākās sērijveida dzīvokļu cenas 2012.gada oktobrī ir Teikā, kur 1m² vidējā cena pieaugusi līdz 751 EUR. Savukārt viszemākā vidējā 1m² cena oktobrī bija *Bolderājā* tā saglabājusies 472 EUR.

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

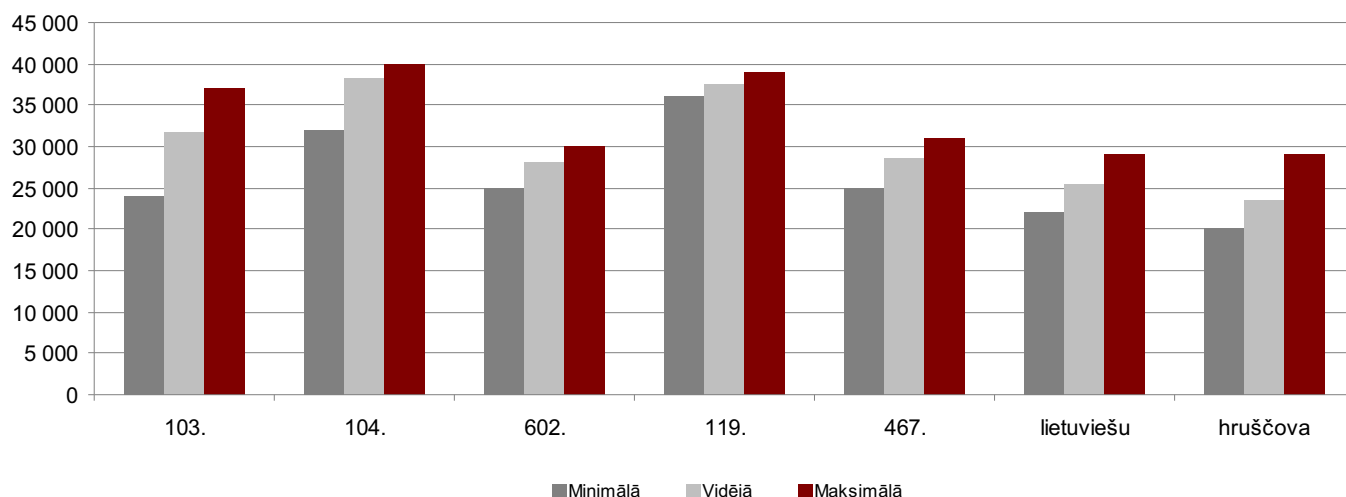


Avots: ARCO REAL ESTATE

EUR/m²

2012.gada oktobrī 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 29 tūkstošiem EUR, un *Hruščova laika mājas*, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem attiecīgi svārstījās no 20 līdz 29 tūkstošiem EUR atkarībā no mikrorajona.

Tipveida dzīvokļu cena pa sērijām Rīgas mikrorajonos 2012.gada oktobrī
(cenas norādītas EUR 2 istabu dzīvokļiem)



Avots: ARCO REAL ESTATE

Ogre

Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē 2012.gada oktobrī nav mainījušās. Vidējā cena oktobrī **417 EUR/m²**. Ogrē 2012.gada pirmajos trīs ceturkšņos dzīvokļu cenas samazinājās par 2,8%. Tomēr kopumā dzīvokļu cenas Ogrē ir stabilas un cenu svārstības ir nelielas. Tirgus aktivitāte dzīvokļu tirgū Ogrē vērtējama kā zema. Pēdējā ceturkšņa laikā Ogrē nav konstatētas jebkādas dzīvokļu cenu izmaiņas.

Jūrmala, Kauguri

2012.gada oktobrī Jūrmalā, Kauguros dzīvokļu cenas nav mainījušās. Vidējā dzīvokļa cena saglabājusies **414 EUR/m²**. 2012.gada pirmajos trīs ceturkšņos dzīvokļu cenas Kauguros samazinājās par 3.2%. Dzīvokļu cenas Kauguros joprojām ir zemā līmenī un bieži vien darījumi notiek par vēl zemākām cenām nekā piedāvājumā.

Salaspils

2012.gada oktobrī Salaspilī dzīvokļu cenas nav mainījušās. Vidējā dzīvokļu cena saglabājusies **472 EUR/m²**. 2012.gada pirmajos trīs ceturkšņos Salaspilī dzīvokļu cenas kopumā samazinājās par 3.1%.

Jelgava

2012.gada oktobrī Jelgavā dzīvokļu cenas nav mainījušās. Vidējā dzīvokļu cena saglabājusies nemainīgi **288 EUR/m²**. 2012.gada pirmajos trīs ceturkšņos Jelgavā dzīvokļu cenas kopumā samazinājās par **2.3%**. Jelgavā aktivitāte dzīvokļu tirgū ir minimāla.

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>