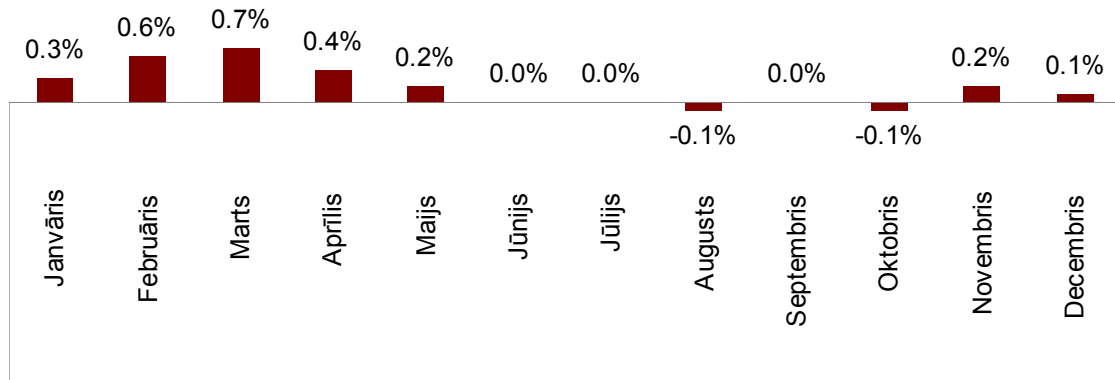


Sērijveida dzīvokļi, 2013.gada 1.janvāris

2012.gada decembrī Rīgas lielākajos mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas saglabā savu stabilitāti. Decembrī novērotās izmaiņas ir niecīgas – +0.1%, līdz ar to vidējā sērijveida dzīvokļu cena pakāpusies pozīcijā – 595 EUR/m².

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2012.gada sākuma, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

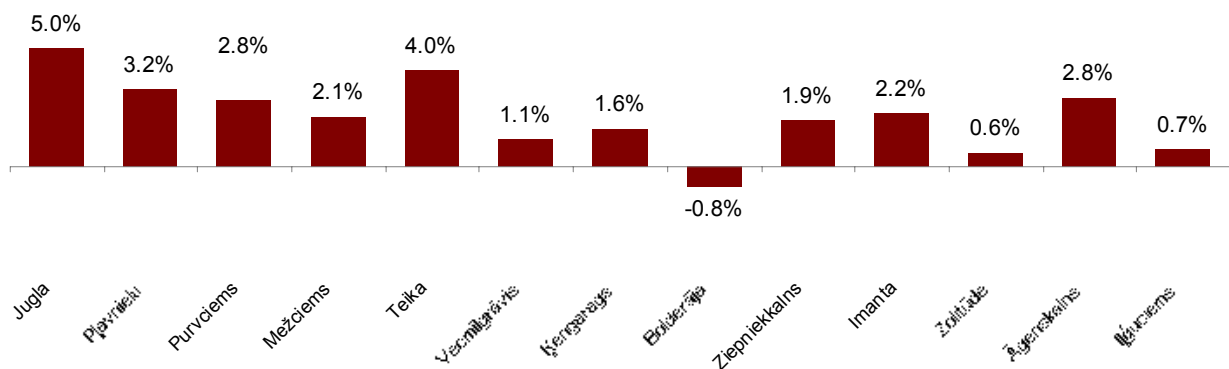
Decembra mēnesī, kā jau katru gadu, novērojama aktivitātes pazemināšanās sērijveida dzīvokļu tirgū, kas skaidrojams ar gada nogalē esošajiem svētkiem un brīvdienām. Par to liecināja arī būtiskais dzīvokļu piedāvājumu kritums par 11.6% lielākajos Rīgas mikrorajonos, kā arī 10.8% Rīgā kopumā. Tai pašā laikā piedāvājums ir par 6,4% augstāks nekā 2011.gada decembra beigās lielākajos mikrorajonos un par 9.2% augstāks kopumā Rīgā.

2012.gada laikā sērijveida dzīvokļu cenas kopumā ir paaugstinājušās. Cenas vidēji pieaugušas par 2%. Cenu pieaugums galvenokārt vērojams 2012.gada pirmajā ceturksnī, līdz maija mēnesī sasniedza savu šā gada augstāko pozīciju – 595 EUR/m². Pārējos trīs gada ceturkšņos cenas saglabājušas stabiļas, notikušas vien nelielas svārstības.

Tādējādi jāsecina, ka kopējā aktivitāte sērijveida dzīvokļu tirgū 2012.gadā ir pieaugusi.

Vislielākais vidējās dzīvokļu m² cenas pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2012.gada sākuma vērojams Juglā – +5%. Visniecīgākās cenu izmaiņas vērojamas Zolitūdē - +0.6%. Savukārt vienīgās negatīvās cenu izmaiņas 2012.gadā novērotas Bolderājā, kur cenas samazinājušās vidēji par 0.8%.

Cenu izmaiņas mikrorajonos no 2012.gada sākuma, %

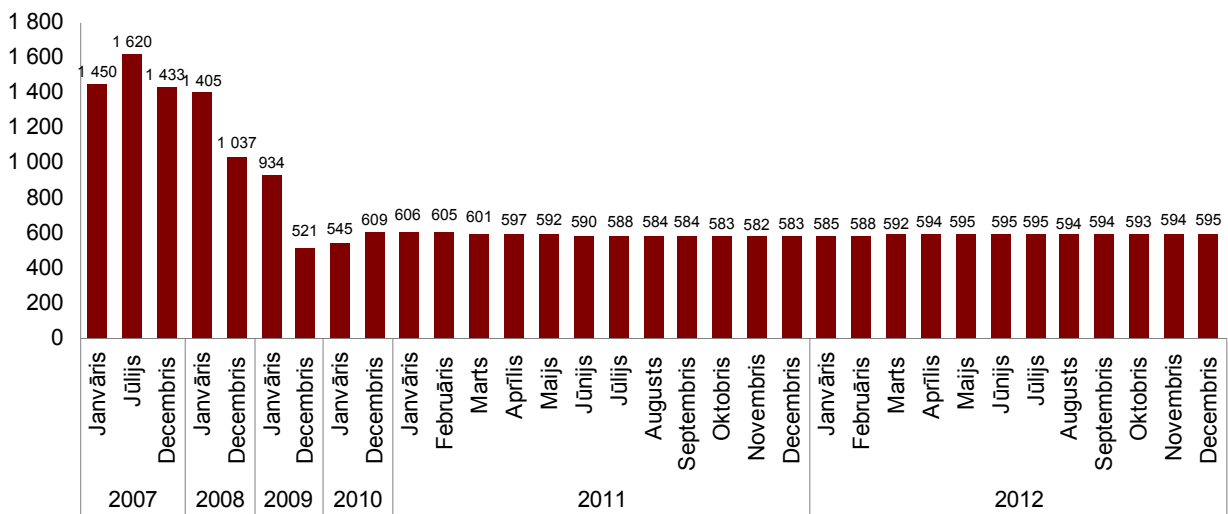


Avots: ARCO REAL ESTATE

Vidējā sērijveida dzīvokļu cena 2012.gada decembrī ir tādā pašā līmenī kā vasaras sākumā. Decembrī tā nedaudz palielinājusies līdz **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 laikā dzīvokļu cenas pieaugušas par 2%.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Rīgas mikrorajonos



Avots: ARCO REAL ESTATE

2012.gada decembrī vidējā viena m² vērtība mainījies vienīgi 1 un 2 istabas dzīvokļiem – tā nedaudz pieaugusi (+0.2%), pārējiem dzīvokļiem vidējā viena m² vērtība nav mainījies.

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

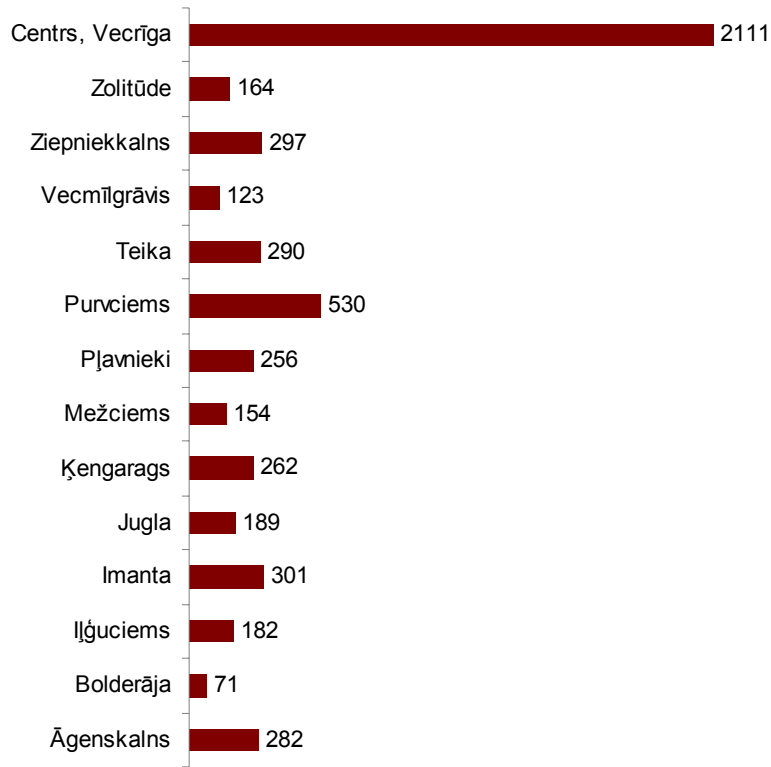
	2011.gads												2012.gads												2013 uz 1.janvāri
	uz 1.janvāri	uz 1.februāri	uz 1.martu	uz 1.aprīli	uz 1.maiju	uz 1.jūniju	uz 1.jūliju	uz 1.augustu	uz 1.septembri	uz 1.oktobri	uz 1.novembri	uz 1.decembri	uz 1.janvāri	uz 1.februāri	uz 1.martu	uz 1.aprīli	uz 1.maiju	uz 1.jūniju	uz 1.jūliju	uz 1.augustu	uz 1.septembri	uz 1.oktobri	uz 1.novembri	uz 1.decembri	
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	642	643
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	601	602
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	574	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	560	560

Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājumā 2012.gada decembrī, salīdzinot ar novembri izmaiņas ir krasas. Piedāvājumu skaits ir samazinājies gan ARCO REAL ESTATE apskatītajos lielākajos mikrorajonos (-11.6%), gan kopumā Rīgā (-10.8%). Piedāvājumu skaits Rīgas centrālajā daļā (centrs, Vecrīga) smazinājies par 11.6%.

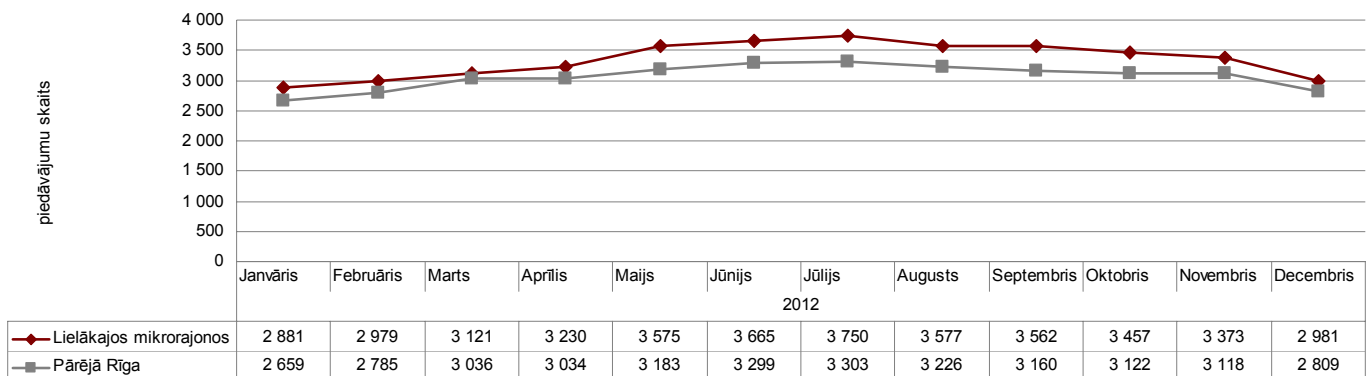
Apkopojot piedāvājumu skaitu, var secināt, ka vislielākais piedāvājumu skaits mikrorajonos decembrī bija Purvciemā, Pļavniekos, Ķengaragā un Imantā. Savukārt, vismazākais piedāvājumu skaits bija Bolderājā un Zolitūdē. Decembrī piedāvājumu skaits sarucis visos Rīgas mikrorajonos. Vislielākais piedāvājuma samazinājums konstatēts Juglā – par 20.3%. 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.

Dzīvokļu piedāvājuma skaits Rīgā, 2012.gada decembrī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Piedāvājuma dinamika Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

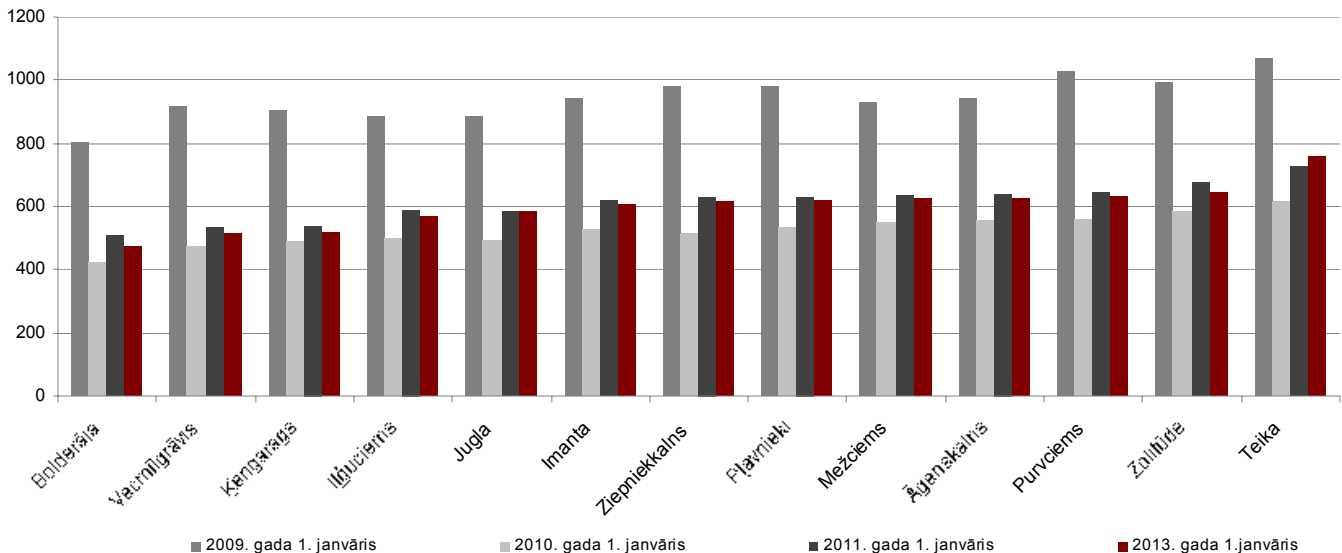
2012.gada decembrī sērijveida dzīvokļu tirgū vērojamas minimālas cenu svārstības. Vidējā m² cena vietām ir nedaudz pieaugusi, savukārt Ilģuciemā nedaudz samazinājusies. Lielākais cenu pieaugums vērojams Teikā, kur cenas pieaugušas vidēji par 0,6%. Savukārt decembrī Ilģuciemā cenas samazinājušās vidēji par 0,1%.

Vidējo sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos (%)

	Vidējā 1m ² vērtība uz 2013.gada 1.janvāri	Vidējā 1m ² vērtība uz 2012.gada 1.decembri	Izmaiņas %
Jugla	583	581	0,3%
Pļavnieki	622	620	0,3%
Purvciems	633	633	0,0%
Mežciems	624	621	0,5%
Teika	757	752	0,6%
Vecmīlgrāvis	514	514	0,0%
Kengarags	518	518	0,0%
Bolderāja	473	473	0,1%
Ziepniekkalns	613	612	0,2%
Imanta	605	605	0,0%
Zolitūde	644	644	0,0%
Āgenskalns	623	623	0,0%
Ilūciems	570	571	-0,1%

Avots: ARCO REAL ESTATE

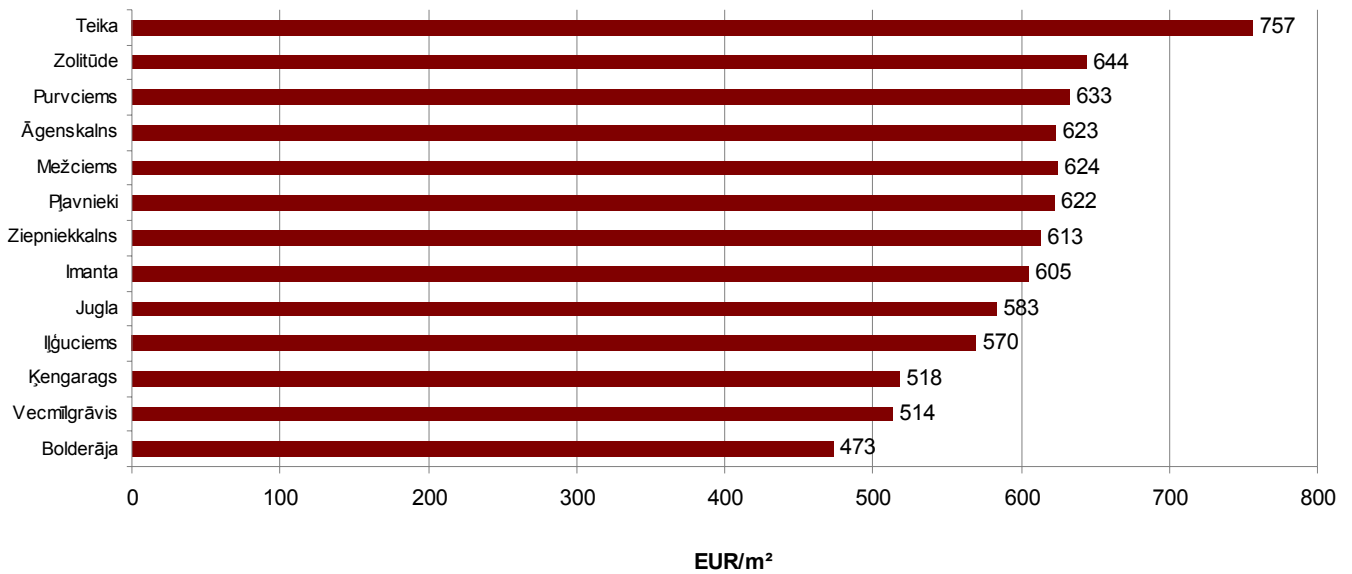
Kopš 2012.gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas pieaugušas par 2%. Kopš 2011.gada sākuma dzīvokļu cenas ir zemākas par 2,4%. Salīdzinot ar 2010.gada sākumu, sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2012.gada decembrī ir par 14,1% augstākas. Kopš vidējās cenas zemākā punkta 2009.gada septembrī, kad 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 decembrī ir Teikā, kur 1m² vidējā cena pieaugusi līdz 757 EUR. Savukārt viszemākā vidējā 1m² cena decembrī bija *Bolderājā* – tā saglabājusies nemainīgi 473 EUR.

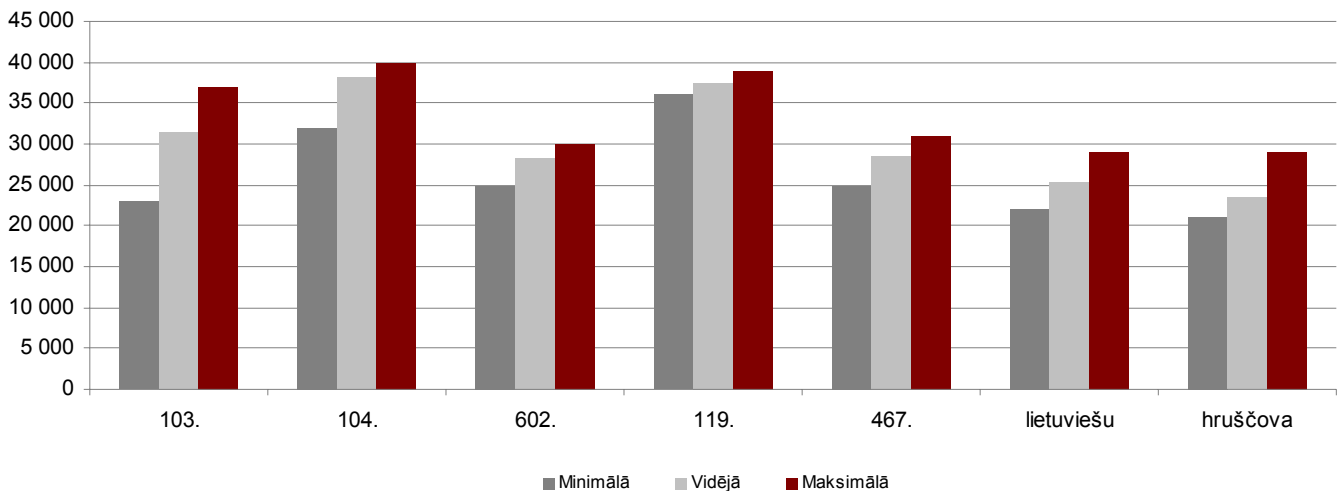
Vidējās sērijevīda dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2012.gada decembrī (EUR/m²)



Avots: ARCO REAL ESTATE

2012.gada decembrī 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 21 līdz 29 tūkstošiem EUR atkarībā no mikrorajona.

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre

Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē 2012.gada decembrī nav mainījušās. Vidējā cena decembrī saglabājusies **423 EUR/m²**. Ogrē 2012.gada laikā sērijveida dzīvokļu cenas samazinājušās par 1.3%. Pēdējā ceturksņa laikā Ogrē vienīgās cenu izmaiņas konstatētas novembrī un uzskatāmas par cenu svārstībām. Tomēr kopumā dzīvokļu cenas Ogrē ir stabilas un cenu svārstības ir nelielas. Tirgus aktivitāte dzīvokļu tirgū Ogrē vērtējama kā zema.

Jūrmala, Kauguri

2012.gada decembrī Jūrmalā, Kauguros dzīvokļu cenas samazinājušās par 0.3%. Vidējā dzīvokļa cena noslīdējusi līdz **412 EUR/m²**. 2012.gada laikā sērijveida dzīvokļu cenas Kauguros samazinājās par 3.5%. Dzīvokļu cenas Kauguros joprojām ir zemā līmenī un bieži vien darījumi notiek par vēl zemākām cenām nekā piedāvājumā. 2012.gadā novērotā cenu lejupslīde liecina par intereses mazināšanos šajā reģionā un cenas sasniegušas savu zemāko robežu.

Salaspils

2012.gada decembrī Salaspilī dzīvokļu cenas nav mainījušās. Vidējā dzīvokļu cena saglabājusies **472 EUR/m²**. 2012.gada laikā sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā samazinājās par 3.1%. Salaspilī dzīvokļu cenu izmaiņas parasti ir saistītas ar izmaiņām Rīgas mikrorajonos, tomēr kopumā gada laikā konstatētais dzīvokļu cenu samazinājums ir kontrastā ar nelielo cenu pieaugumu 2012.gadā Rīgas mikrorajonos.

Jelgava

2012.gada decembrī Jelgavā dzīvokļu cenas samazinājušās par 0.4%. Vidējā dzīvokļu cena noslīdējusi līdz **287 EUR/m²**. 2012.gada laikā sērijveida dzīvokļu cenas Jelgavā kopumā samazinājās par **2.6%**. Jelgavā 2012.gadā līdzīgi kā citur ārpus Rīgas tika novērots dzīvokļu cenu kritums.