

Sērijveida dzīvokļu tirgus pārskats

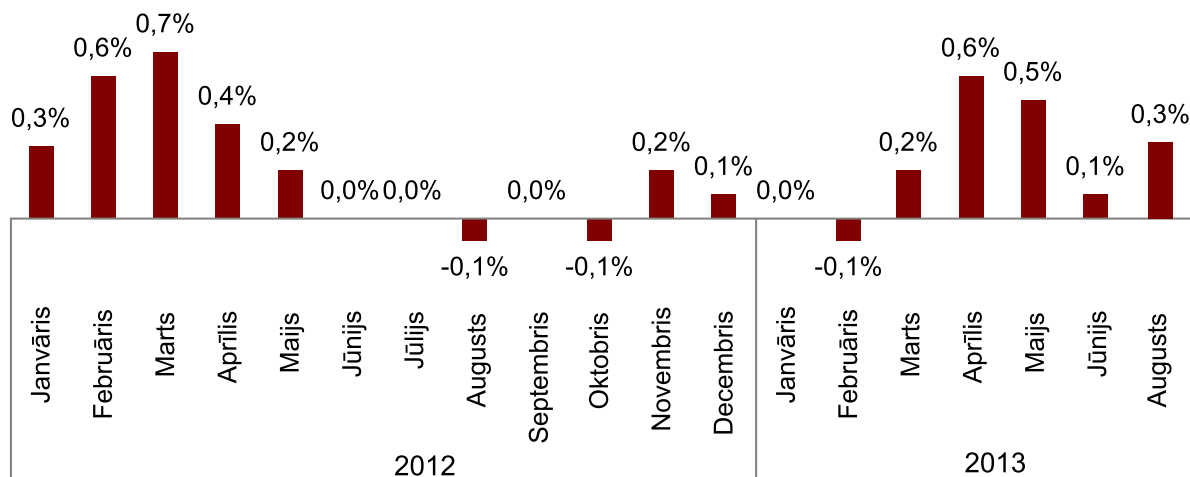
AUGUSTS

Rīga
2013

Sērijveida dzīvokļi, 2013.gada 1. septembris

2013.gada augustā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenām ir tendence nedaudz palielināties. Neliels cenu pieaugums konstatēts gandrīz visos lielākajos Rīgas mikrorajonos. Vidējā sērijveida dzīvokļu cena augustā pakāpusies 604 EUR/m² pozīcijā, un vidējais cenu pieaugums ir 0.3%.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2012. gada sākuma (%)

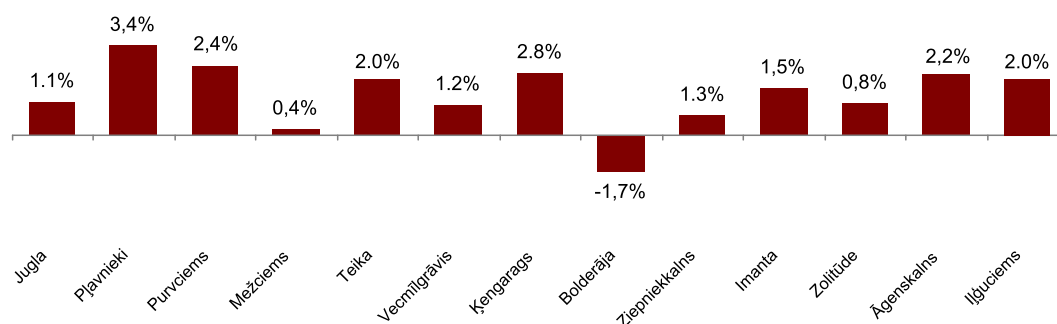


Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu tirgū, lai arī vērojams neliels cenu pieaugums, situācija ir stabila. Nelielajam cenu pieauguma pamatā kā viens no iemesliem jāmin adekvātu piedāvājumu trūkums. Bieži vien tiek iegādāti dzīvokļi virs to reālās tirgus vērtības. Kā vēl viens faktors pozitīvām cenu svārstībām ir īres tirgus sarukšana un dzīvokļu īres maksu kāpums. Cilvēki nosliecas par labu īpašuma iegādei, kas savukārt veicina pieprasījuma pieaugumu. Kopējais sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums šogad sasniedzis 1.5% un, visticamāk, būs līdzīgs kā 2012. gadā – ap 2%.

Vislielākais vidējās dzīvokļu 1m² cenas pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2013. gada sākuma vērojams Pļavniekos – +3.4%. Savukārt vienīgi Bolderājā cenas šogad samazinājušās – vidēji par 1.7%. Citos mikrorajonos cenām ir tendence nedaudz palielināties.

Cenu izmaiņas lielākajos mikrorajonos kopš 2013. gada 1. janvāra

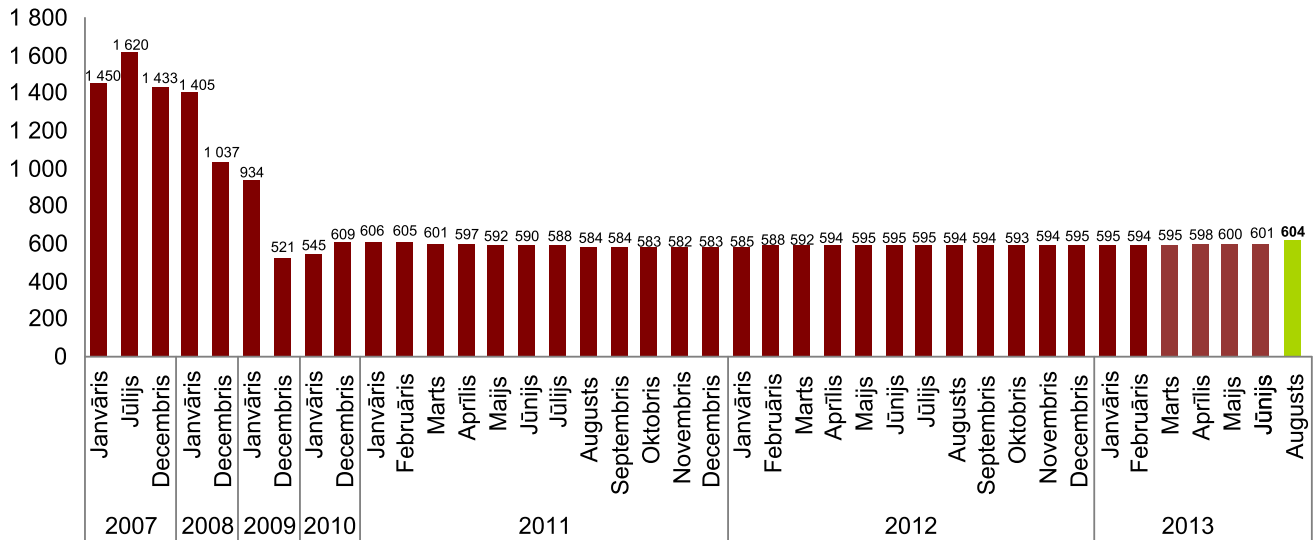


Avots: ARCO REAL ESTATE

2013. gada augustā vidējā cena pakāpusies 604 EUR/m² pozīcijā. Cenas vidēji ir par 62.7% zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad vidējā neremontēta sērijveida dzīvokļu cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi – 1620EUR/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 pieauga par 2%. Kopš 2013. gada sākuma dzīvokļu cenas pieaugušas par 1.5%.

Lielāko Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika (EUR)



Avots: ARCO REAL ESTATE

2013. gada augustā vidējā viena m² vērtība dzīvokļiem, vērtējot tos pēc istabu skaita, pieaugusi vienistabas (+0.2%), divistabu dzīvokļiem (+0.3%), trīsstabu dzīvokļiem (+0.5%) un četrstabu dzīvokļiem (+0.2%).

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

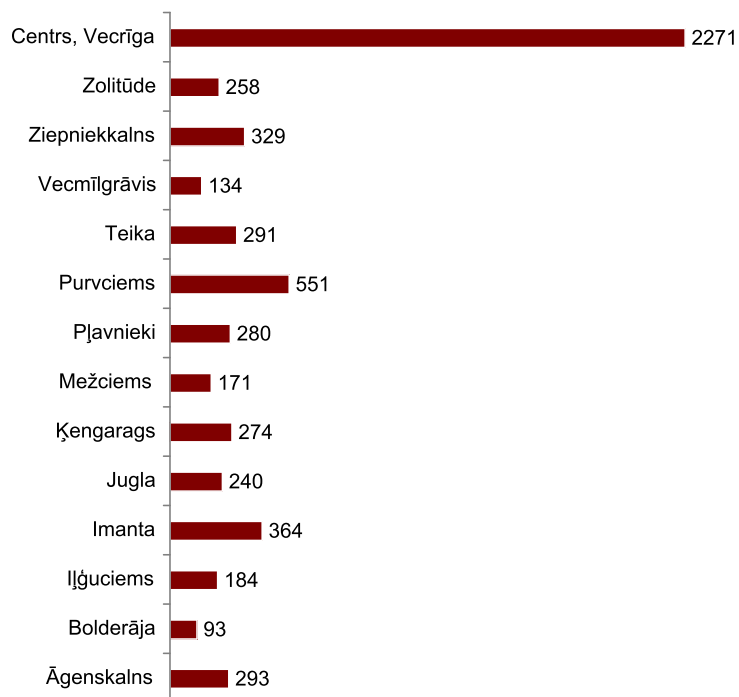
	2011. gads												2012. gads												2013. gads											
	uz 1.janvāri	uz 1.februāri	uz 1.martu	uz 1.aprīli	uz 1.maiju	uz 1.jūniju	uz 1.jūliju	uz 1.augustu	uz 1.septembri	uz 1.oktobri	uz 1.novembri	uz 1.decembri	uz 1.janvāri	uz 1.februāri	uz 1.martu	uz 1.aprīli	uz 1.maiju	uz 1.jūniju	uz 1.jūliju	uz 1.augustu	uz 1.septembri	uz 1.oktobri	uz 1.novembri	uz 1.decembri	uz 1.janvāri	uz 1.februāri	uz 1.martu	uz 1.aprīli	uz 1.maiju	uz 1.jūniju	uz 1.jūliju	uz 1.augustu	uz 1.septembri			
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	643	643	643	648	648	650	651	652			
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	602	602	603	610	612	612	614	616			
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	574	574	574	576	577	578	579	582			
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	560	560	560	561	562	562	563	564			

Avots: ARCO REAL ESTATE

2013. gada augustā dzīvokļu piedāvājumā kopumā saglabājies bez izmaiņām. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE apskatītajos lielākajos mikrorajonos minimāli samazinājies (-0.9%). Arī kopumā Rīgā piedāvājums nedaudz samazinājies (-0.9%). Rīgas centrālajā daļā (centrs, Vecrīga) augustā piedāvājums samazinājies (-2.3%).

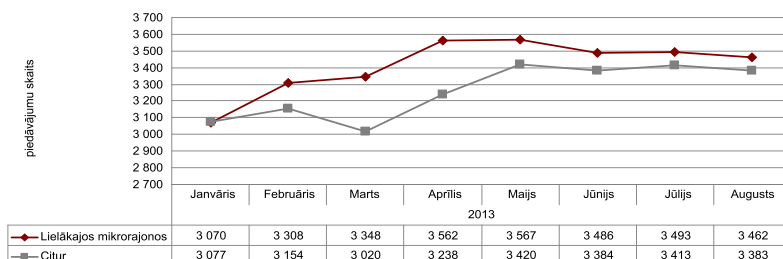
Apkopojot piedāvājumu skaitu, var secināt, ka vislielākais piedāvājumu skaits mikrorajonos augustā bija Purvciemā, Pļavniekos, Imantā un Ziepniekkalnā. Savukārt vismazākais piedāvājumu skaits bija Bolderājā un Vecmīlgrāvī. Augustā piedāvājumu skaits lielākajos Rīgas mikrorajonos pārsvarā samazinājās. Izteiktākais piedāvājuma kritums vērojams Bolderājā, kur piedāvājums samazinājās par 17,7%. Turpretim Zolitūdē novērots vislielākais piedāvājuma palielinājums – par 8.4%.

Dzīvokļu piedāvājuma skaits Rīgā 2013. gada augustā



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

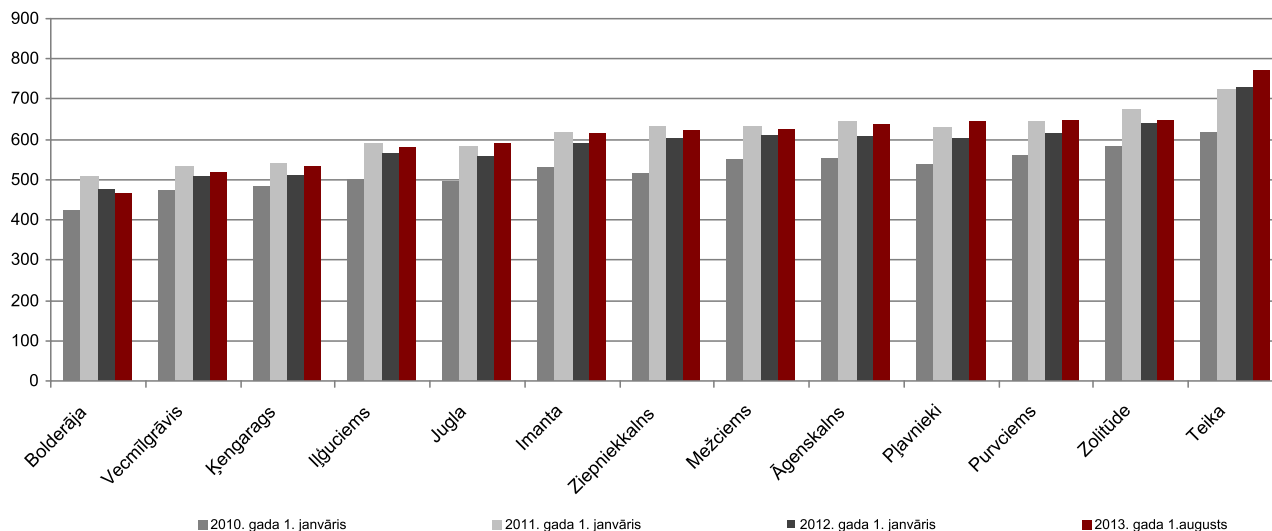
2013. gada augustā sērijveida dzīvokļu tirgū lielākajos Rīgas mikrorajonos lielākoties cenas nedaudz pieaugušas. Vidējā 1m² cena augustā visvairāk pieaugusi Ķengaragā (+1%). Savukārt vienīgi Bolderājā dzīvokļu cenas samazinājušās – vidējā 1m² cena pazeminājusies par 0.7%.

Vidējo sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos (%)

	Vidējā 1m ² vērtība uz 2013.gada 1. septembri	Vidējā 1m ² vērtība uz 2013.gada 1. augustu	Izmaiņas %
Jugla	589	589	0,0%
Pļavnieki	643	639	0,7%
Purvciems	648	647	0,1%
Mežciems	627	625	0,2%
Teika	772	767	0,6%
Vecmīlgrāvis	520	519	0,3%
Ķengarags	533	527	1,0%
Bolderāja	464	468	-0,7%
Ziepniekkalns	621	617	0,6%
Imanta	615	613	0,3%
Zolitūde	649	649	0,0%
Āgenskalns	636	632	0,7%
Iļģuciems	581	579	0,4%

Kopš 2011.gada sākuma dzīvokļu cenas ir zemākas par 0.9%. Kopš 2012.gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas pieaugušas par 3.5%. Salīdzinot ar 2013. gada sākumu, sērijveida dzīvokļa cenas Rīgas mikrorajonos 2013. gada augustā ir par 1.5% augstākas.

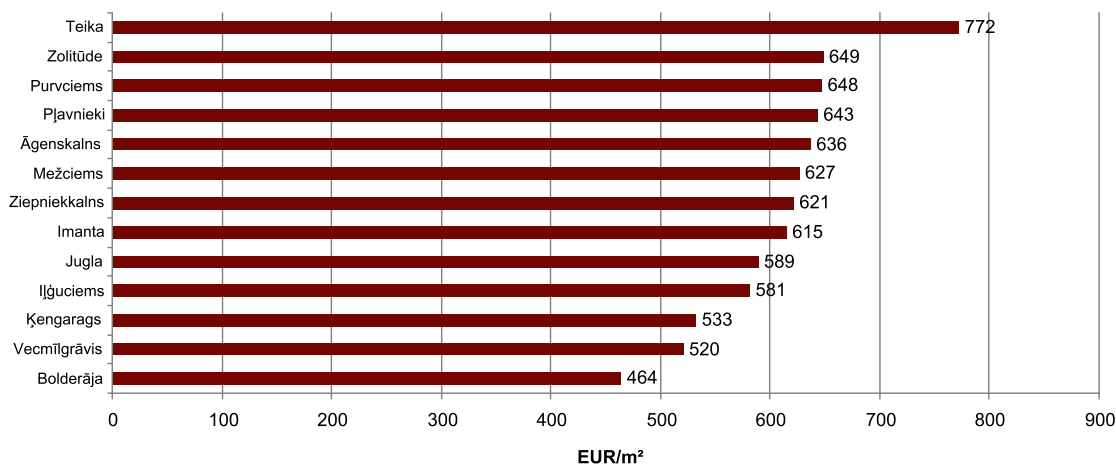
Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas mikrorajonos (EUR/m²)



Avots: ARCO REAL ESTATE

Augstākās sērijveida dzīvokļu cenas 2013. gada augustā bija Teikā, kur cenas turpina pieaugt un 1m² vidējā cena pakāpusies līdz 772 EUR. Savukārt viszemākā vidējā 1m² cena augustā bija Bolderājā – tā saglabājusies 464 EUR.

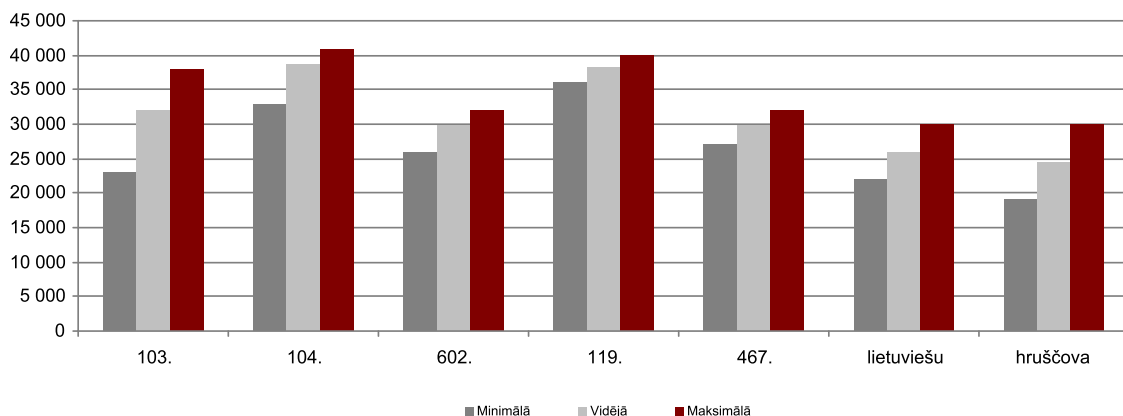
Vidējo sērijveida dzīvokļu cenas mikrorajonos 2013. gada augustā (EUR/m²)



Avots: ARCO REAL ESTATE

2013. gada augustā visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. sērijas un 104. sērijas mājās, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem svārstījās no 33 līdz 41 tūkstošiem EUR atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bijušas lietuviešu projekta mājās, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem svārstījās no 22 līdz 30 tūkstošiem EUR, un Hruščova laika mājās, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem attiecīgi svārstījās no 19 līdz 30 tūkstošiem EUR atkarībā no mikrorajona.

Sērijveida dzīvokļu cena pa sērijām Rīgas mikrorajonos 2013. gada augustā (EUR) divstābu dzīvokļiem



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre

Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē 2013. gada augustā nav mainījušās. Vidējā cena saglabājusies 426 EUR/m². Ogrē 2012. gada laikā sērijveida dzīvokļu cenas samazinājās par 1.3%. 2013. gada pirmajā pusgadā dzīvokļu cenas Ogrē samazinājušās par 1.3%. Cenas Ogrē pēdējos mēnešos vērtējamas kā stabilas un izmaiņas nav novērojamas.

Kauguri, Jūrmala

2013. gada augustā Jūrmalā, Kauguros, dzīvokļu cenas nav mainījušās. Vidējā dzīvokļa cena saglabājusies 400 EUR/m². 2012. gada laikā sērijveida dzīvokļu cenas Kauguros samazinājās par 3.5%. Kopš 2013. gada sākuma Kauguros dzīvokļu cenas samazinājušās par 4.5%.

Salaspils

2013. gada augustā Salaspilī dzīvokļu cenas samazinājušās par 0.3%. Vidējā dzīvokļu cena noslīdējusi līdz 468 EUR/m². 2012. gada laikā sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā samazinājās par 3.1%. Kopš 2013. gada sākuma Salaspilī dzīvokļu cenas samazinājušās par 2.3%.

Jelgava

2013. gada augustā Jelgavā dzīvokļu cenas nav mainījušās. Vidējā dzīvokļu cena saglabājusies 291 EUR/m². 2012. gada laikā sērijveida dzīvokļu cenas Jelgavā kopumā samazinājās par 2.6%. Jelgavā 2013. gada pirmajā pusgadā dzīvokļu cenas bija stabilas un cenu svārstības minimālas. Kopumā kopš gada sākuma dzīvokļu cenas nav mainījušās.

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>