

# Sērijveida dzīvokļu tirgus pārskats

**SEPTEMBERIS**

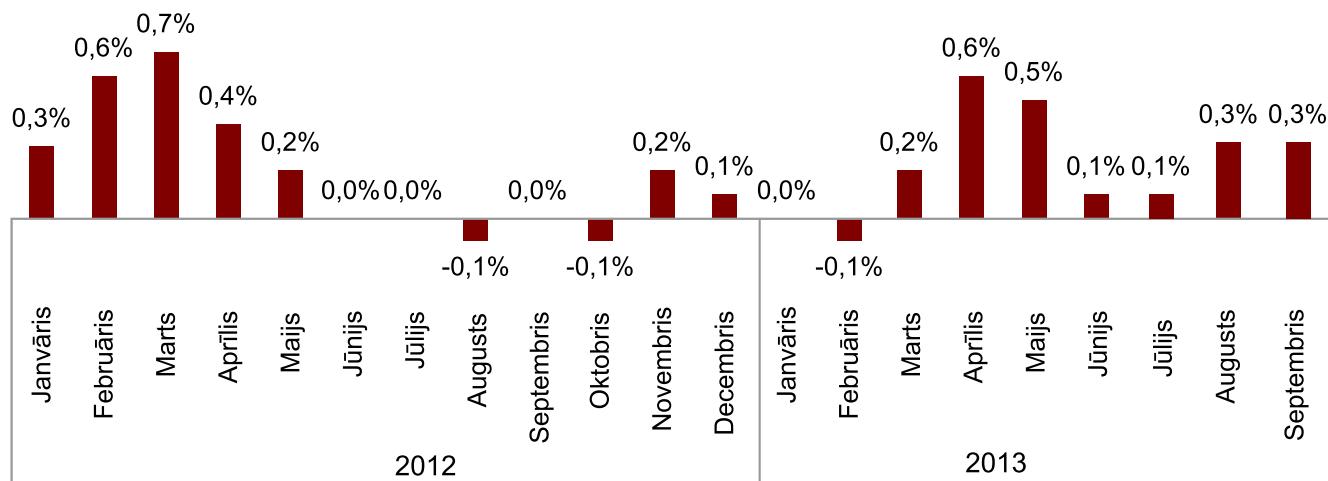
Rīga  
2013

# Sērijveida dzīvokļu tirgus pārskats | Rīga | 2013. gada septembris

## Sērijveida dzīvokļi, 2013. gada 1. oktobris

2013. gada septembrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenām ir tendence nedaudz palielināties. Neliels cenu pieaugums konstatēts lielākajā daļā Rīgas mikrorajonu. Vidējā sērijveida dzīvokļu cena septembrī pakāpusies 606EUR/m<sup>2</sup> pozīcijā un vidējais cenu pieaugums ir 0.3%.

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

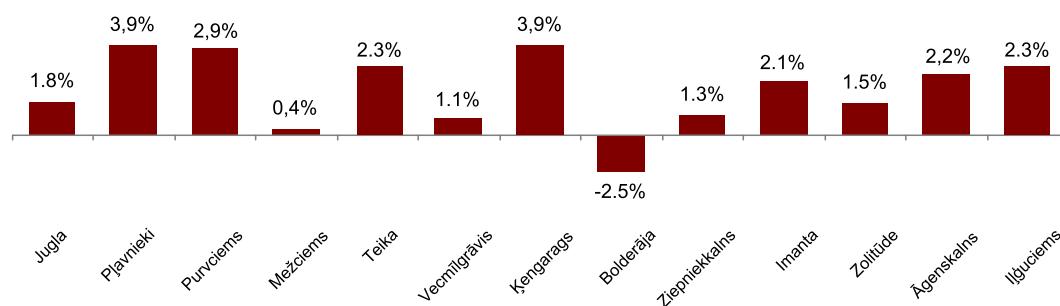


Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu gada kopējais cenu pieaugums tuvojas 2% robežai. Kā izņēmums ir sērijveida dzīvokļu cenas Bolderājā, kur novērojamas pilnīgi pretējas tirgus tendences – cenu kritums šogad jau pārsniedz 2%. Arī Vecmīlgrāvī septembrī konstatētas minimālas negatīvas cenu svārstības. Tas tikai vēlreiz apliecina to, ka ne tikai sērijveida dzīvokļu, bet kopumā mājokļu segmentā 2013. gadā dominē labas kvalitātes īpašumi, un svarīgākais faktors ir īpašuma novietojums. Cenu atšķirības starp lētākajiem un dārgākajiem mikrorajoniem aizvien pieaug.

Vislielākais vidējās dzīvokļu 1m<sup>2</sup> cenas pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2013. gada sākuma vērojams Pļavniekos un Ķengaragā – +3.9%. Savukārt vienīgi Bolderājā cenas šogad samazinājušās – vidēji par 2.5%. Citos mikrorajonos cenām ir tendence nedaudz palielināties.

### Cenu izmaiņas lielākajos mikrorajonos kopš 2013. gada 1. janvāra



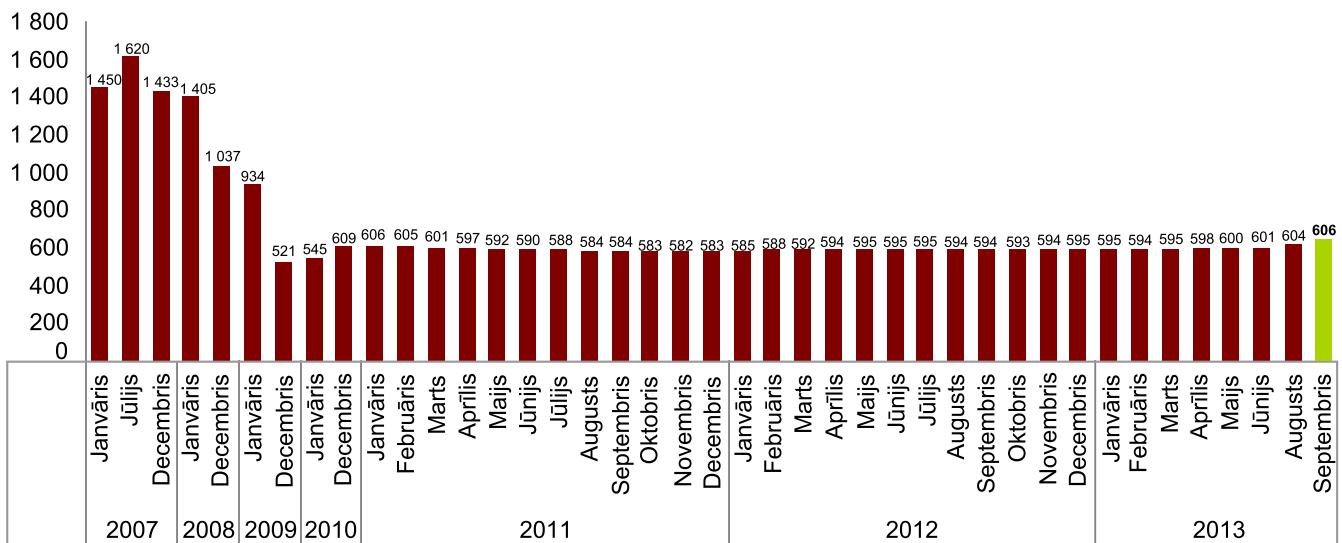
Avots: ARCO REAL ESTATE

2013. gada septembrī vidējā cena pakāpusies 606EUR/m<sup>2</sup> pozīcijā. Cenas vidēji ir par 62.6% zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad vidējā neremontēta sērijveida dzīvokļu cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi – 1620EUR/m<sup>2</sup>.

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 1.8%.

# Sērijveida dzīvokļu tirgus pārskats | Rīga | 2013. gada septembris

## Lielāko Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika (EUR)



Avots: ARCO REAL ESTATE

2013. gada septembrī vidējā viena  $1m^2$  vērtība dzīvokļiem, vērtējot tos pēc istabu skaita, pieaugusi vienstabas (+0.5%), divistabu dzīvokļiem (+0.8%), trīsistabu dzīvokļiem (+0.7%) un četristabu dzīvokļiem (+0.7%).

## Vidējas sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos sadalījumā pēc istabu skaita (EUR/ $m^2$ )

Istaba skaita daļa	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. septembrī	uz 1. oktobri	uz 1. novembrī	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. septembrī	uz 1. oktobri	uz 1. novembrī	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. septembrī	uz 1. oktobri		
1 istabu	654	649	644	636	633	628	626	624	623	622	622	621	622	626	632	639	639	640	640	641	640	638	639	639	642	643	643	643	643	648	648	650	651	652	654	
2 istabu	621	615	613	609	604	599	596	594	590	591	589	589	590	592	594	598	600	602	602	602	602	601	601	602	602	602	603	610	612	612	614	616	616	619		
3 istabu	587	584	584	581	578	573	571	567	564	564	563	563	563	565	565	568	571	573	574	575	575	575	574	574	574	574	574	574	576	577	578	579	582	583		
4 istabu	577	575	578	576	572	569	567	566	561	560	558	556	557	557	560	561	565	565	562	562	562	560	560	560	560	560	560	560	561	562	562	563	564	567		

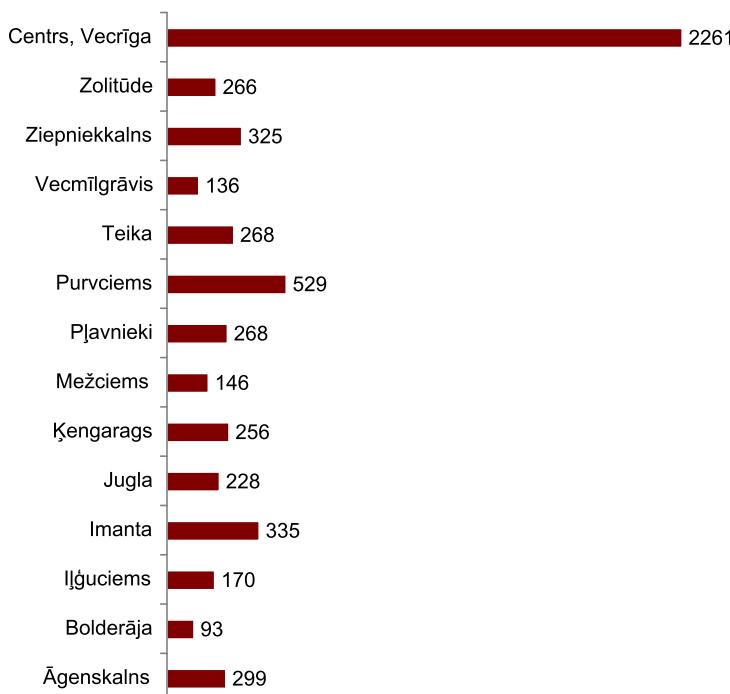
Avots: ARCO REAL ESTATE

2013. gada septembrī dzīvokļu piedāvājumā kopumā nedaudz samazinājies. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE apskatītajos lielākajos mikrorajonos samazinājies par 4.1%. Arī kopumā Rīgā piedāvājums nedaudz samazinājies (-2.2%). Rīgas centrālajā daļā (centrs, Vecrīga) septembrī piedāvājums samazinājies (-0.4%).

Apkopojot piedāvājumu skaitu, var secināt, ka vislielākais piedāvājumu skaits mikrorajonos septembrī bija Purvciemā, Āgenskalnā, Imantā un Ziepniekkalnā. Savukārt vismazākais piedāvājumu skaits bija Bolderājā un Vecmīlgrāvī. Septembrī piedāvājumu skaits lielākajos Rīgas mikrorajonos pārsvārā samazinājās. Izteiktākais piedāvājuma kritums vērojams Mežciemā, kur piedāvājums samazinājās par 14.6%. Savukārt Zolitūdē novērots vislielākais piedāvājuma palielinājums – par 3.1%.

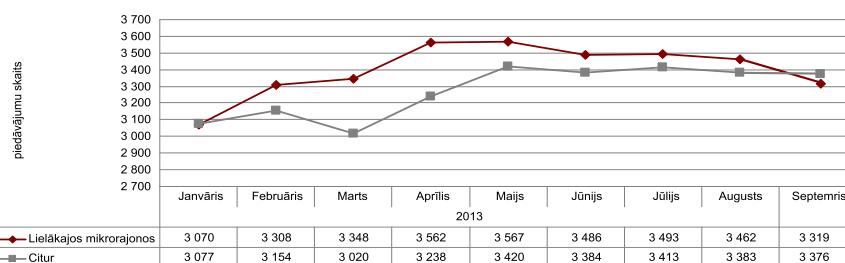
# Sērijveida dzīvokļu tirgus pārskats | Rīga | 2013. gada septembris

## Dzīvokļu piedāvājuma skaits Rīgā 2013. gada septembrī



Avots: ARCO REAL ESTATE

## Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā



Avots: ARCO REAL ESTATE

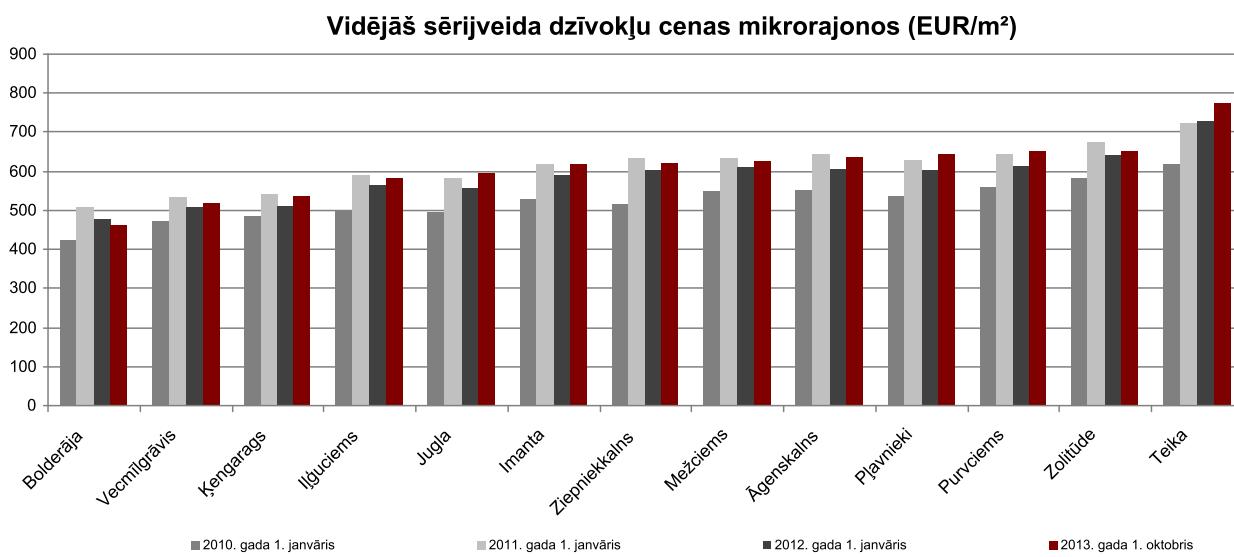
2013. gada septembrī sērijveida dzīvokļu tirgū lielākajos Rīgas mikrorajonos lielākoties cenas nedaudz pieaugašas. Vidējā  $m^2$  cena septembrī visvairāk pieaugusi jau otro mēnesi pēc kārtas Ķengaragā (+1,1%). Savukārt Vecmīlgrāvī un Bolderājā dzīvokļu cenas samazinājušās – vidējā  $m^2$  cena pazeminājusies attiecīgi par 0.1% un 0.8%.

## Vidējo sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos (%)

	Vidējā $1m^2$ vērtība uz 2013. gada 1. oktobri	Vidējā $1m^2$ vērtība uz 2013. gada 1. septembri	Izmaiņas %
Jugla	594	589	0,7%
Pļavnieki	646	643	0,5%
Purvciems	651	648	0,5%
Mežciems	627	627	0,0%
Teika	774	769	0,6%
Vecmīlgrāvis	520	520	-0,1%
Ķengarags	538	533	1,1%
Bolderāja	461	464	-0,8%
Ziepniekkalns	621	621	0,0%
Imanta	618	615	0,6%
Zolitūde	654	649	0,7%
Āgenskalns	636	636	0,0%
Iļģuciems	583	581	0,4%

# Sērijveida dzīvokļu tirgus pārskats | Rīga | 2013. gada septembris

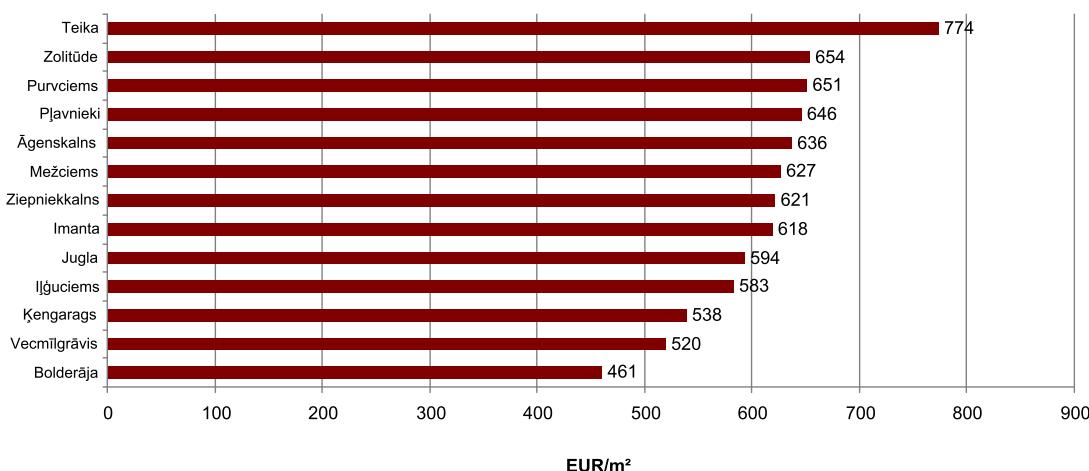
Kopš 2011. gada sākuma dzīvokļu cenas ir zemākas par 0.6%. Kopš 2012. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas pieaugašas par 3.9%. Salīdzinot ar 2013. gada sākumu, sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2013. gada septembrī ir par 1.8% augstākas.



Avots: ARCO REAL ESTATE

Augstākās sērijveida dzīvokļu cenas 2013. gada septembrī bija Teikā, kur cenas turpina pieaugt, un 1m<sup>2</sup> vidējā cena pakāpusies līdz 774EUR. Savukārt viszemākā vidējā 1m<sup>2</sup> cena septembrī bija Bolderājā – tā noslīdējusi līdz 461EUR.

**Vidējo sērijveida dzīvokļu cenas mikrorajonos 2013. gada septembrī (EUR/m<sup>2</sup>)**

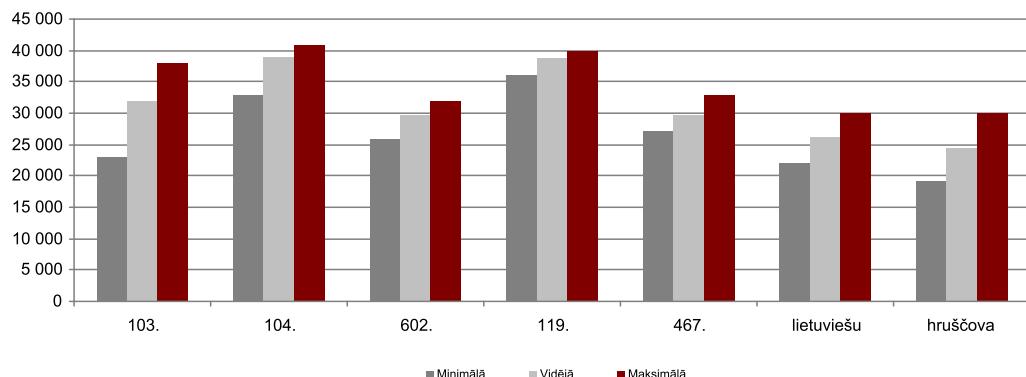


Avots: ARCO REAL ESTATE

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

# Sērijveida dzīvokļu tirgus pārskats | Rīga | 2013. gada augusts

Sērijveida dzīvokļu cena pa sērijām Rīgas mikrorajonos 2013. gada septembrī (EUR) divistabu dzīvokļiem



Avots: ARCO REAL ESTATE

## Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

### Ogre

Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē 2013. gada septembrī nav mainījušās. Vidējā cena saglabājusies 426EUR/m<sup>2</sup>. 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 septembrī Jūrmalā, Kauguros dzīvokļu cenas samazinājušās par 1.2%. Vidējā dzīvokļa cena noslīdējusi līdz 395 EUR/m<sup>2</sup>. 2012. gada laikā sērijveida dzīvokļu cenas Kauguros samazinājās par 3.5%. Kopš 2013. gada sākuma Kauguros dzīvokļu cenas samazinājušās par 5.7%.

### Salaspils

2013. gada septembrī Salaspilī dzīvokļu cenas samazinājušās par 0.6%. Vidējā dzīvokļu cena noslīdējusi līdz 465EUR/m<sup>2</sup>. 2012. gada laikā sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā samazinājās par 3.1%. Kopš 2013. gada sākuma Salaspilī dzīvokļu cenas samazinājušās par 2.8%. Salaspilī cenu lejupslīde jau novērojama vairākus mēnešus pēc kārtas.

### Jelgava

2013. gada septembrī Jelgavā dzīvokļu cenas nav mainījušās. Vidējā dzīvokļu cena saglabājusies 291EUR/m<sup>2</sup>. 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

Brīvibas ielā 39, Rīgā

LV-1010, Latvija

Tālr. +371 6736 5555

Fakss +371 6728 4423

[www.arcoreal.lv](http://www.arcoreal.lv)

<http://www.draugiem.lv/arcoreal>

<http://www.twitter.com/arcorealestate>

<http://www.facebook.com/ARCOREALESTATE>