

SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻU TIRGUS PĀRSKATS
OKTOBRIS

Sērijeida dzīvokļi, 2013. gada 1. novembris

2013. gada oktobrī Rīgas mikrorajonos sērijeida dzīvokļu cenām ir tendence nedaudz palielināties. Neliels cenu pieaugums konstatēts lielākajā daļā Rīgas mikrorajonu. Nelielo cenu pieaugumu oktobrī kompensēja cenu samazinājums Bolderājā. Tādējādi kopumā vidējā sērijeida dzīvokļu cena oktobrī saglabājusies 606 EUR/m² pozīcijā. Līdz ar to var uzskatīt, ka kopumā sērijeida dzīvokļa cenas nav mainījušās.

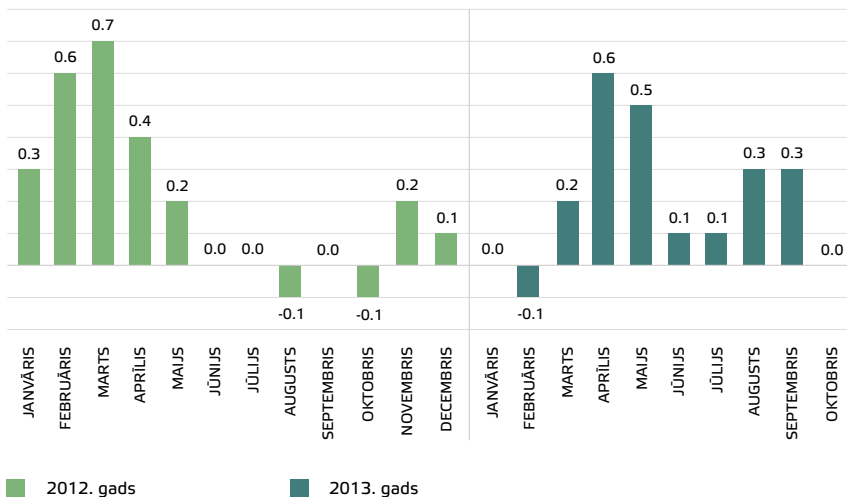
Oktobrī, līdzīgi kā citos mēnešos šogad, jāsecina, ka cenas pieaug dzīvokļiem dārgākajās sērijās un Rīgas centram tuvākajos mikrorajonos. Tai pašā laikā Bolderājā šogad vērojams būtisks cenu kritums – samazinājums jau sasniedz - 3.7%. Līdzīgs cenu samazinājums šogad novērojams Rīgas apkārtņē, Salaspilī un Jūrmalā, Kauguros. Tas liecina par to, ka dzīvokļu tirgū pieprasījums koncentrējas uz labas kvalitātes dzīvokļiem, un būtiskākais faktors ir dzīvokļa atrašanās vieta. Par spīti tam, ka attālākajos mikrorajonos un Rīgas apkārtņē dzīvokļu cenu līmenis ir salīdzinoši ļoti zems, tas joprojām nav iemesls intereses pieaugumam par šiem dzīvokļiem.

Vislielākais vidējās dzīvokļu kvadrātmetra cenas pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2013. gada sākuma vērojams Pļavniekos un Ķengaragā – +3.9%. Savukārt vienīgi Bolderājā cenas šogad samazinājušās – vidēji par 3.7%. Citos mikrorajonos cenām ir tendence nedaudz palielināties.

2013. gada oktobrī vidējā cena saglabājusies 606 EUR/m² pozīcijā. Cenas vidēji ir par 62.6% zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad vidējā neremontēta sērijeida dzīvokļu cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi – 1620 EUR/m².

2008. gadā vidējās cenas sērijeida 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 sērijeida dzīvokļiem noslīdēja par 3.5%. 2012. gada laikā dzīvokļu cenas pieauga par 2%. Kopš 2013. gada sākuma dzīvokļu cenas pieaugušas par 1.9%.

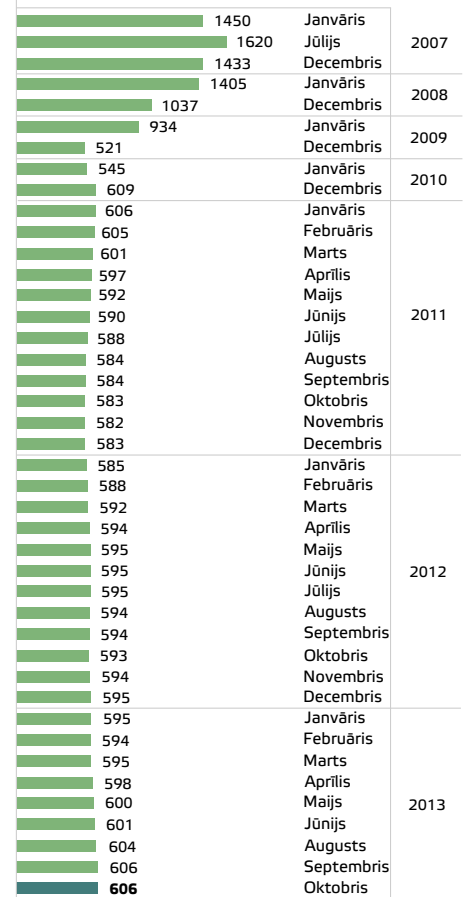
Sērijeida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2012. gada sākuma, %



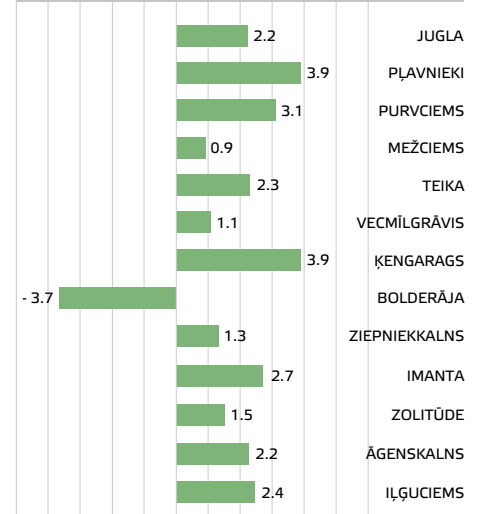
Avots: ARCO REAL ESTATE

2013. gada oktobrī vidējā viena kvadrātmetra vērtība dzīvokļiem, vērtējot tos pēc istabu skaita, pieaugusi vienistabas (+0.2%) un četrstabu dzīvokļiem (+0.2%). Divistabu dzīvokļiem vidējā viena kvadrātmetra vērtība nokritusies (-0.2%), bet trīsstabu dzīvokļiem nav mainījusies.

Lielāko Rīgas mikrorajonu sērijeida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR



Cenu izmaiņas lielākajos mikrorajonos kopš 2013. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Citēšanas vai pārpublicēšanas gadījumā saskaņošana ar ARCO REAL ESTATE ir obligāta.

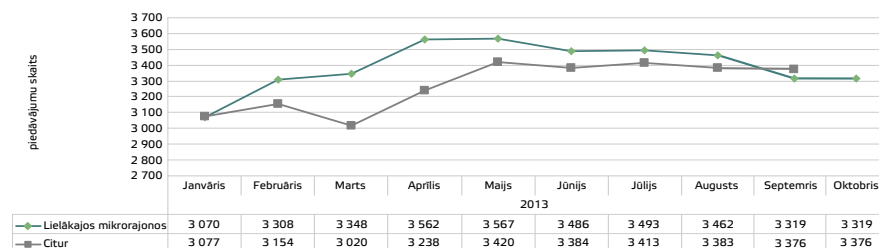
Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos sadalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

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	654	655	
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	619	618	
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	576	577	578	579	582	583	583		
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	561	562	562	563	564	567	568		
	uz 1. janvāri	uz 1. februāri	uz 1. marts	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. marts	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. marts	uz 1. aprīli	uz 1. maiju	uz 1. jūniju	uz 1. jūliju	uz 1. augustu	uz 1. septembri	uz 1. oktobri	uz 1. novembri	
	2011. gads												2012. gads												2013. gads											

Avots: ARCO REAL ESTATE

2013. gada oktobrī dzīvokļu piedāvājumā kopumā samazinājies. Piedāvājumu skaits "ARCO REAL ESTATE" apskatītajos lielākajos mikrorajonos samazinājies par 5.1%. Arī kopumā Rīgā piedāvājums nedaudz samazinājies (-4.1%). Rīgas centrālajā daļā (centrs, Vecrīga) oktobrī piedāvājums samazinājies (-1.3%).

Apkopojot piedāvājumu skaitu, var secināt, ka vislielākais piedāvājumu skaits mikrorajonos oktobrī bija Purvciemā, Ķengaragā, Imantā un Ziepniekkalnā. Savukārt, vismazākais piedāvājumu skaits bija Bolderājā un Vecmīlgrāvī. Oktobrī piedāvājumu skaits lielākajos Rīgas mikrorajonos pārsvarā samazinājās. Izteiktākais piedāvājuma kritums vērojams Pļavniekos, kur piedāvājums samazinājās par 12.7%. Savukārt Ķengaragā novērots vislielākais piedāvājuma palielinājums – par 8.2%.

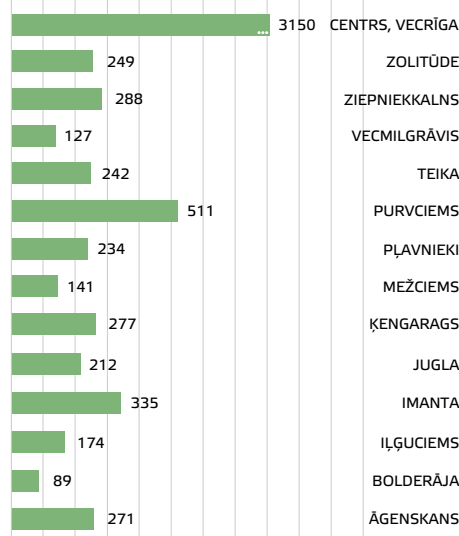
Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā


Avots: ARCO REAL ESTATE

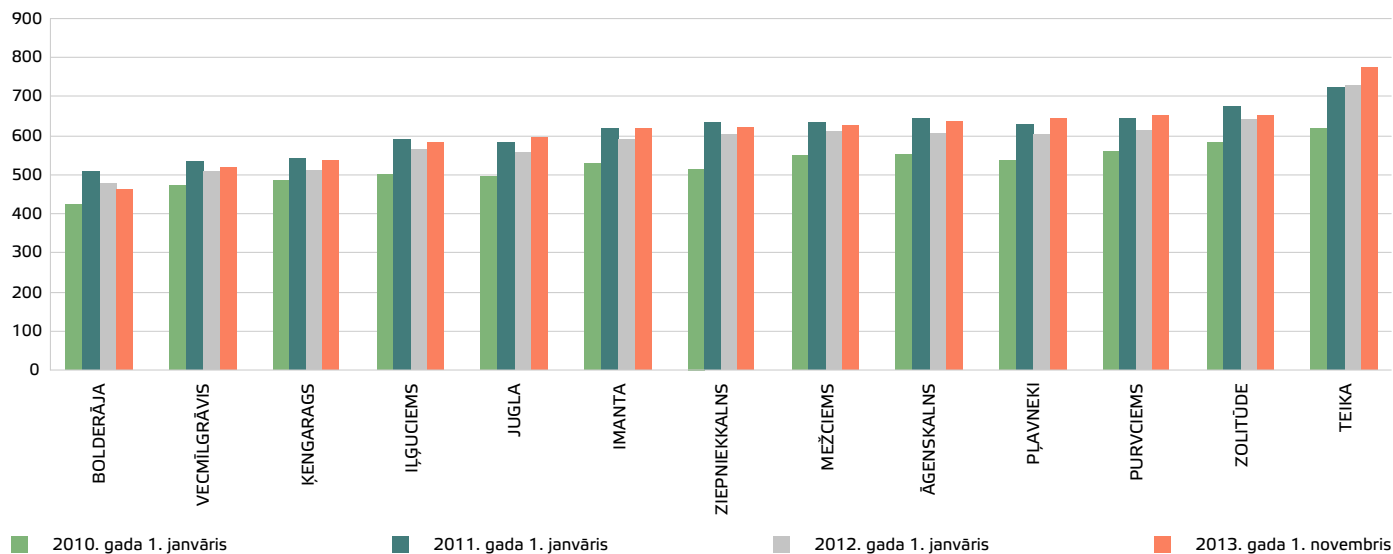
2013. gada oktobrī sērijveida dzīvokļu tirgū aptuveni pusē no lielākajiem Rīgas mikrorajoniem cenas nedaudz pieaugušas. Vidējā kvadrātmetra cena oktobrī visvairāk pieaugusi Teikā (+0.6%). Savukārt Bolderājā dzīvokļu cenas turpina sarukt – vidējā kvadrātmetra cena pazeminājusies par 1.2%.

Vidējo sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos

	Vidējā 1m ² vērtība uz 2013. gada 1. novembri	Vidējā 1m ² vērtība uz 2013. gada 1. oktobri	Izmaiņas, %
Jugla	596	594	0.4 ↑
Pļavnieki	646	646	0.0 →
Purvciems	652	651	0.3 ↑
Mežciems	630	627	0.5 ↑
Teika	774	769	0.6 ↑
Vecmīlgrāvis	520	520	0.0 →
Ķengarags	538	538	0.0 →
Bolderāja	455	461	-1.2 ↓
Ziepniekkalns	621	621	0.0 →
Imanta	622	618	0.5 ↑
Zolitūde	654	654	0.0 →
Āgenskalns	636	636	0.0 →
Iļģuciems	584	583	0.1 ↑

Dzīvokļu piedāvājuma skaits Rīgā 2013. gada oktobrī


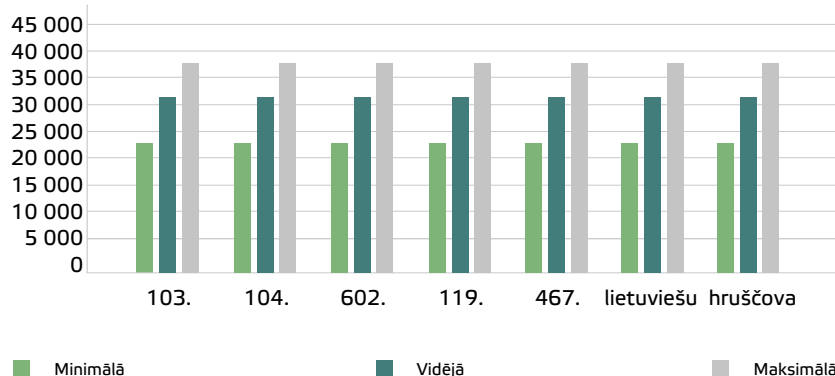
Avots: ARCO REAL ESTATE

Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas mikrorajonos, EUR/m²


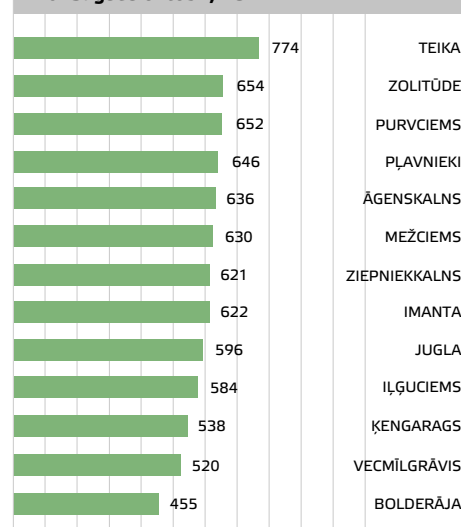
Avots: ARCO REAL ESTATE

Augstākās sērijveida dzīvokļu cenas 2013. gada oktobrī bija Teikā, kur cenas pēdējos mēnešos pieaugušas, viena kvadrātmetra vidējā cena – 774 EUR. Savukārt viszemākā vidējā kvadrātmetra cena oktobrī bija Bolderājā – tā noslīdējusi līdz 455 EUR.

2013. gada oktobrī 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 mājas, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem svārstījās no 21 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 dzīvokļa cena pa sērijām Rīgas mikrorajonos 2013. gada oktobrī divistabu dzīvokļiem


Avots: ARCO REAL ESTATE

Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas mikrorajonos 2013. gada oktobrī, EUR/m²


Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

OGRE

Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē 2013.gada oktobrī samazinājušās par 0.8%. Vidējā cena nokritusies līdz 423 EUR/m². Ogrē 2012.gada laikā sērijveida dzīvokļu cenas samazinājās par 1.3%. 2013.gada pirmajā pusgadā dzīvokļu cenas Ogrē samazinājušās par 1.3%. Otrajā pusgadā oktobra mēnesī konstatētas pirmās cenu izmaiņas Ogrē.

KAUGURI, JŪRMALA

2013.gada oktobrī Jūrmalā, Kauguros dzīvokļu cenas nav mainījušās. Vidējā dzīvokļa cena saglabājusies 395 EUR/m². 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 oktobrī Salaspilī dzīvokļu cenas samazinājušās par 0.6%. Vidējā dzīvokļu cena noslīdējusi līdz 462 EUR/m². 2012.gada laikā sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā samazinājās par 3.1%. Kopš 2013.gada sākuma Salaspilī dzīvokļu cenas samazinājušās par 3.4%. Salaspilī cenu lejupslīde novērojama vairākus mēnešus pēc kārtas un tā turpinās.

JELGAVA

2013.gada oktobrī Jelgavā dzīvokļu cenas palielinājušās par 1.3%. Vidējā dzīvokļu cena - 299 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 pieaugušas par 1.5%.

ARCO REAL ESTATE ir vadošais nekustamo īpašumu uzņēmums Baltijas valstīs, kas dibināts Igaunijā 1992. gadā. Šobrīd uzņēmumam ir 17 biroji dažādās Igaunijas, Latvijas un Bulgārijas pilsētās. Grupas ietvaros šobrīd tiek nodarbināti aptuveni 250 darbinieki. Uzņēmums ir kotēts Tallinas fondu biržā kopš 2007. gada jūnija.

ARCO REAL ESTATE Latvijā uzsāka darbību 1997. gadā un šobrīd sniedz pakalpojumus Rīgā, Saulkrastos, Jelgavā, Līmbažos, kā arī Liepājā un Jūrmalā. Uzņēmumā tiek nodarbināti aptuveni 60 kvalificēti speciālisti.

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



/arcoreal



/arcorealestate



/arcorealestate