

SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻU TIRGUS PĀRSKATS D E C E M B R I S

RĪGA / 2014



Sērijveida dzīvokļi, 2014. gada 1. janvāris

2013. gada decembrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas palielinājušās par 0.3%. Vidējā sērijveida dzīvokļu cena decembrī pieaugusi līdz 613 EUR/m² pozīcijā. Kopumā 2013. gada laikā sērijveida dzīvokļu cenas pieaugušas par 3%. Cenas ir tādā pašā līmenī kā 2010. gada beigās, tādējādi jāsecina, ka pēdējo trīs gadu laikā ir notikušas vien cenu svārstības.

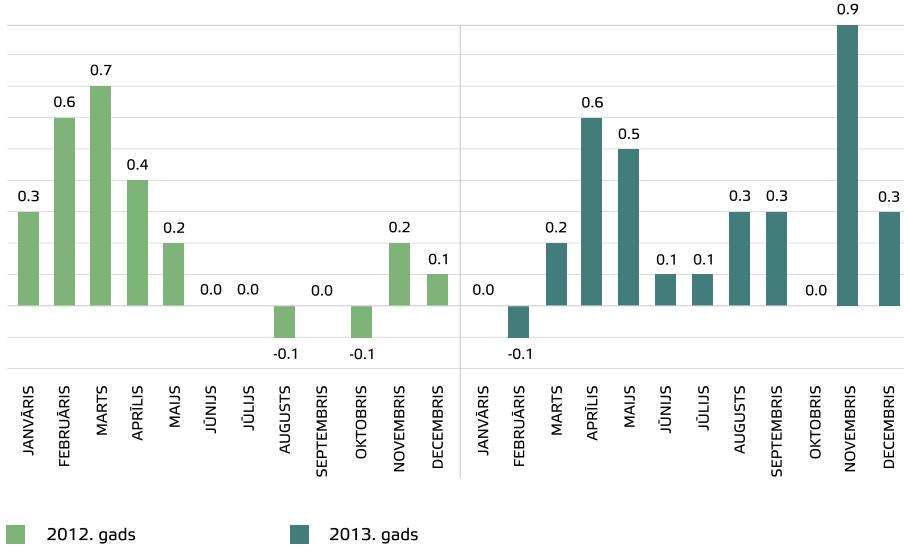
Līdzīgi kā citus gadus decembra mēnesī samazinājusies aktivitāte dzīvokļu tirgū saistībā ar gada nogalē esošajiem svētkiem. Kopējais dzīvokļu piedāvājums samazinājies par 16.6%. Vērojams arī neliels sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums decembrī – cenas minimāli palielinājušās gandrīz visos lielākajos Rīgas mikrorajonos. Vienīgi Ķengaragā nav konstatētas cenu izmaiņas, savukārt Bolderājā turpinās cenu lejupslīde, un cenas samazinājušās vēl par 0.7%.

Vislielākais vidējās dzīvokļu 1m² cenas pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2013. gada sākuma vērojams Ķengaragā – +4.8%. Savukārt vienīgi Bolderājā cenas šogad samazinājušās – vidēji par 4.7%. Citos mikrorajonos cenām ir tendence nedaudz palielināties.

2013. gada decembrī vidējā cena pakāpusies 613 EUR/m² pozīcijā. Cenas vidēji ir par 62.2% zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad vidējā neremontēta sērijveida dzīvokļu cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi – 1620 EUR/m².

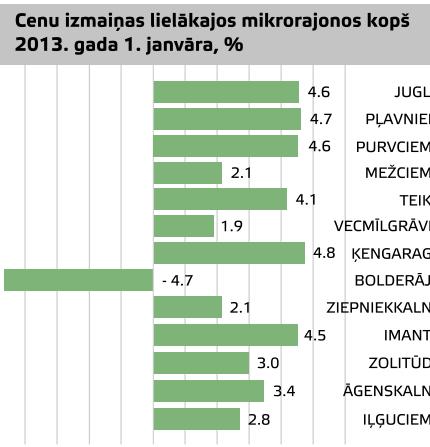
2008. gadā vidējās cenas sērijveida dzīvokļiem Rīgā kopumā nokritās par vidēji 33.5%. 2009. gada laikā vidējās cenas kopumā nokritās vēl par 44.2%. Savukārt 2010. gada laikā cenas kopumā pieauga vidēji par 16.9%. 2011. gadā cenas sērijveida dzīvokļiem noslīdēja par 3.5%. 2012. gada laikā dzīvokļu cenas pieauga par 2%. 2013. gadā dzīvokļu cenas pieaugušas par 3%.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2012. gada sākuma, %



Lielāko Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR		
1450	Janvāris	2007
1620	Jūlijs	
1433	Decembris	
1405	Janvāris	
1037	Decembris	2008
934	Janvāris	
521	Decembris	
545	Janvāris	2009
609	Decembris	
606	Janvāris	
605	Februāris	
601	Marts	
597	Aprīlis	
592	Maijs	
590	Jūnijs	
588	Jūlijs	2011
584	Augsts	
584	Septembris	
583	Oktobris	
582	Novembris	
583	Decembris	
585	Janvāris	
588	Februāris	
592	Marts	
594	Aprīlis	
595	Maijs	2012
595	Jūnijs	
594	Jūlijs	
594	Augsts	
595	Septembris	
593	Oktobris	
594	Novembris	
595	Decembris	
595	Janvāris	
594	Februāris	
595	Marts	
595	Aprīlis	
595	Maijs	2013
594	Jūnijs	
595	Jūlijs	
598	Augsts	
600	Septembris	
602	Oktobris	
604	Novembris	
606	Decembris	
606	Janvāris	
611	Februāris	
613	Marts	

Avots: ARCO REAL ESTATE



Avots: ARCO REAL ESTATE

2013. gada decembrī vidējā 1m² vērtība dzīvokļiem, vērtējot tos pēc istabu skaita, pieaugusi vienstabas (+0.3%), divistabu (+0.3%), trīsistabu (+0.2%) un četristarbu dzīvokļiem (+0.4%).



N°LV/RIG/86613A

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

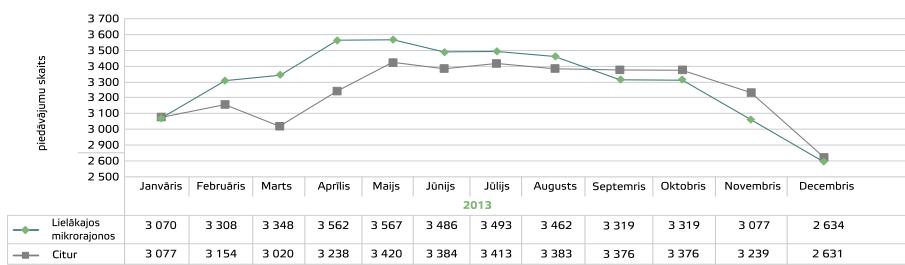
Vidējās sērijevida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos sadalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

1 istabas	654	649	644	636	633	628	626	624	623	622	621	622	626	632	639	639	640	641	640	638	639	639	642	643	643	648	648	650	651	652	654	655	664	666		
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	619	618	623	625
3 istabu	587	584	584	581	578	573	571	567	564	564	563	563	563	565	568	571	573	574	575	575	575	574	574	574	574	574	576	576	577	578	579	582	583	583	587	588
4 istabu	577	575	575	578	576	572	569	567	566	561	560	558	556	557	557	560	561	565	565	562	562	560	560	560	560	560	560	561	562	563	564	567	568	571	573	

Avots: ARCO REAL ESTATE

2013. gada decembrī dzīvokļu piedāvājums kopumā samazinājies. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE apskatītajos lielākajos mikrorajonos samazinājies par 14.4%. Arī kopumā Rīgā piedāvājums samazinājies (-16.6%). Rīgas centrālajā daļā (centrs, Vecrīga) decembrī piedāvājums samazinājies vēl vairāk (-20.6%).

Apkopojoj piedāvājumu skaitu, var secināt, ka vislielākais piedāvājumu skaits mikrorajonos decembrī bija Purvciemā, Ķengaragā, Imantā un Ziepniekkalnā. Savukārt vismazākais piedāvājumu skaits bija Bolderājā un Vecmīlgrāvī. Decembrij piedāvājumu skaits samazinājies visos lielākajos Rīgas mikrorajonos. Izteiktākais piedāvājuma kritums vērojams Bolderājā, kur piedāvājums samazinājās par 21.8%.

Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā


Avots: ARCO REAL ESTATE

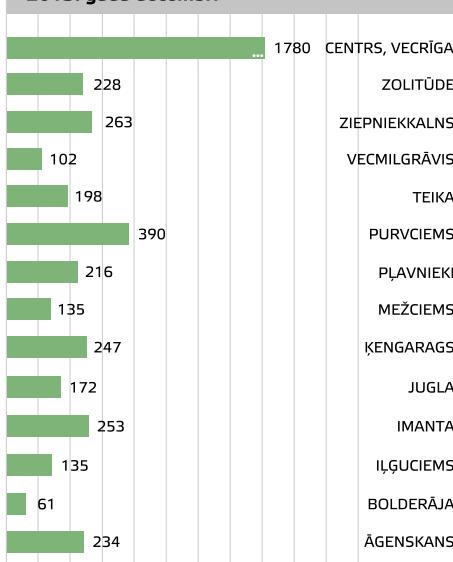
2013. gada decembrī sērijevida dzīvokļu tirgū pārsvarā visos lielākajos Rīgas mikrorajonos cenas nedaudz pieaugašas. Vidējā 1m² cena decembrī visvairāk pieaugusi Zolitūdē un Āgenskalnā (+0.7%). Savukārt Bolderājā dzīvokļu cenas turpina sarukt – vidējā 1m² cena pazeminājusies par 0.7%.

Vidējo sērijevida dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos

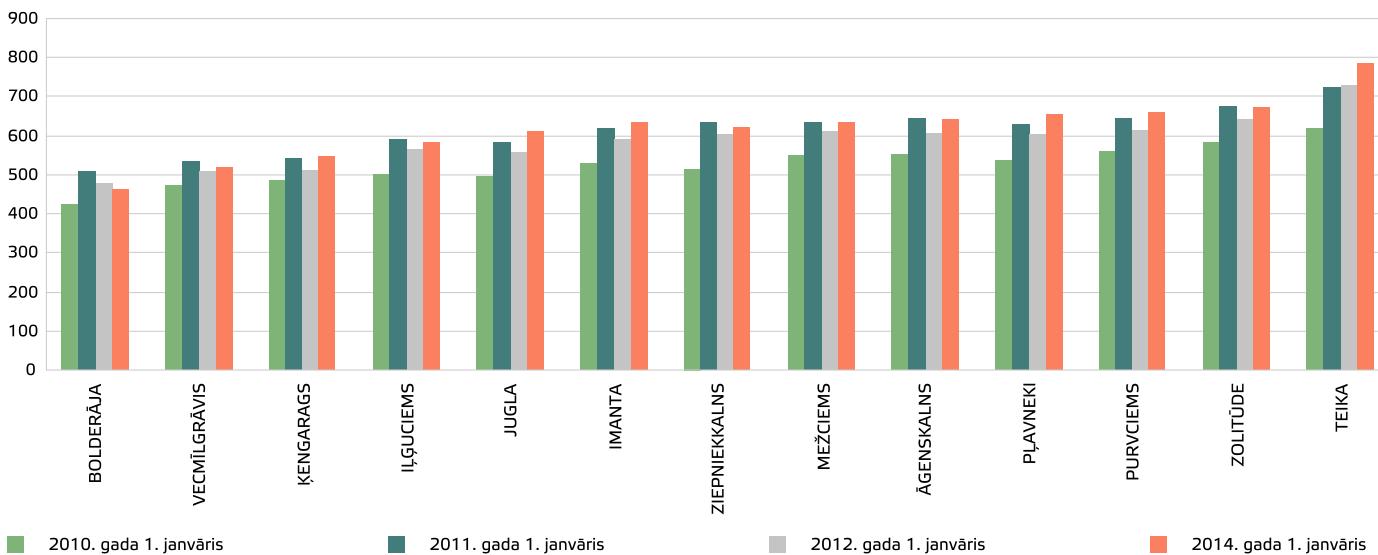
	Vidējā 1m ² vērtība uz 2014. gada 1. janvāri	Vidējā 1m ² vērtība uz 2013. gada 1. decembri	Izmaiņas, %
Jugla	610	608	0.3
Pļavnieki	651	649	0.3
Purvciems	662	661	0.2
Mežciems	637	636	0.3
Teika	787	784	0.4
Vecmīlgrāvis	524	523	0.2
Ķengarags	543	543	0.0
Bolderāja	450	453	-0.7
Ziepniekkalns	626	625	0.2
Imanta	633	632	0.2
Zolitūde	663	659	0.7
Āgenskalns	644	640	0.7
Ilūciems	586	584	0.4

Avots: ARCO REAL ESTATE

Kopš 2010. gada sākuma dzīvokļu cenas ir augstākas par 17.6%. Kopš 2011. gada sākuma dzīvokļu cenas ir augstākas par 0.6%. Kopš 2012. gada sākuma sērijevida dzīvokļu cenas pieaugašas par 5.1%. Salīdzinot ar 2013. gada sākumu, sērijevida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2013. gada decembrī ir par 3% augstākas.

Dzīvokļu piedāvājuma skaits Rīgā 2013. gada decembris


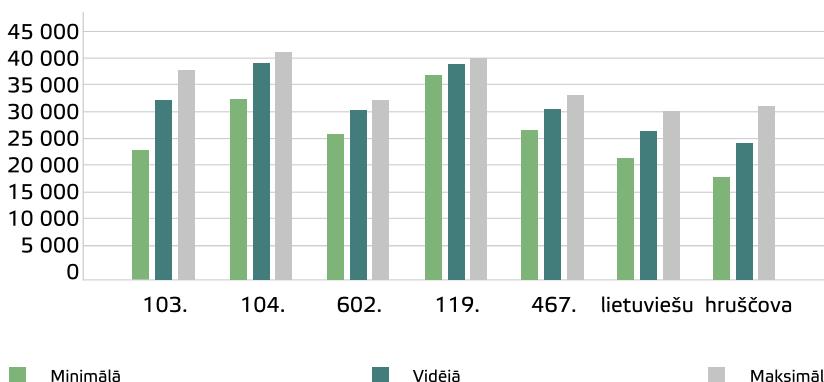
Avots: ARCO REAL ESTATE

Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas mikrorajonos, EUR/m²


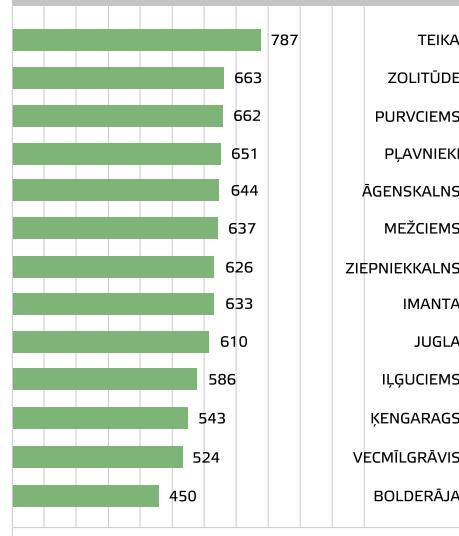
Avots: ARCO REAL ESTATE

Augstākās sērijveida dzīvokļu cenas 2013. gada decembrī bija Teikā, kur 1m² vidējā cena turpināja pieaugt un sasniedza 787 EUR. Savukārt viszemākā vidējā 1m² cena bija Bolderājā – tā decembrī noslīdējusi līdz 450 EUR.

2013. gada decembrī 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 svārstījās no 18 līdz 301 tūkstošiem EUR atkarībā no mikrorajona.

Sērijveida dzīvokļa cena pa sērijām Rīgas mikrorajonos 2013. gada decembrī (divistabu dzīvokļiem)


Avots: ARCO REAL ESTATE

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


Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

OGRE

Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē 2013. gada decembrī nav mainījušās. Vidējā cena saglabājusies 427 EUR/m². Ogrē 2012. gada laikā sērijveida dzīvokļu cenas samazinājās par 1.3%. 2013. gada laikā dzīvokļu cenas Ogrē samazinājušās par 1.2%. Pirmā pusgada laikā bija vērojamas izteiktākas cenu samazināšanās tendencies, savukārt otrajā pusgadā cenas vērtējamas kā stabilas ar minimālām cenu svārstībām.

KAUGURI, JŪRMALA

2013. gada decembrī Kauguros, Jūrmalā dzīvokļu cenas nav mainījušās. Vidējā dzīvokļa cena saglabājusies 395 EUR/m². 2012. gada laikā sērijveida dzīvokļu cenas Kauguros samazinājās par 3.5%. 2013. gada laikā Kauguros dzīvokļu cenas samazinājušās par 5.7%. Pēdējos mēnešos dzīvokļu cenas Kauguros vērtējamas kā stabilas.

SALASPILS

2013. gada decembrī Salaspilī dzīvokļu cenas palielinājusies par 0.3%. Vidējā dzīvokļu cena pieaugusi līdz 462 EUR/m². 2012. gada laikā sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā samazinājās par 3.1%. 2013. gada laikā Salaspilī dzīvokļu cenas samazinājušās par 3.4%. Salaspilī iepriekšējos mēnešos novērotā cenu lejupslīde gada nogalē ir apstājusies.

JELGAVA

2013. gada decembrī Jelgavā dzīvokļu cenas palielinājusies par 2%. Vidējā dzīvokļu cena - 309 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. Gada otrajā pusē vērojama dzīvokļu cenu augšupeja, un kopumā 2013. gada laikā dzīvokļu cenas pieaugašas par 6.3%.

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, Limbažos, 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

