

SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻU TIRGUS PĀRSKATS JANVĀRIS

Sērijsveida dzīvokļi, 2014. gada 1. februāris

2014. gada janvārī Rīgas mikrorajonos sērijsveida dzīvokļu cenas palielinājušās par 0.6%. Vidējā sērijsveida dzīvokļu cena janvārī pieaugusi līdz 617 EUR/m². Kopumā kopš 2013. gada sākuma sērijsveida dzīvokļu cenas pieaugušas par 3,7%. Cenas ir augstākajā pozīcijā pēdējo četru gadu laikā.

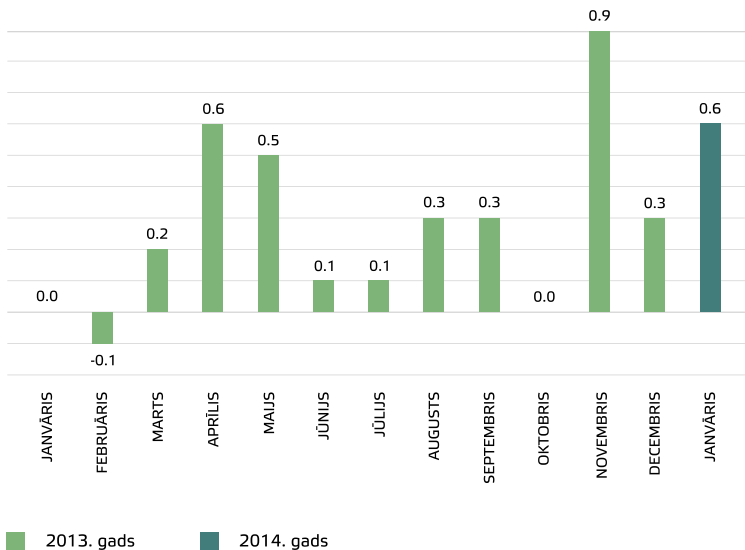
Janvārī sērijsveida dzīvokļu tirgū konstatētas izmaiņas. 2014. gada sākumā dzīvokļu piedāvājums strauji atgūstas pēc krituma 2013. gada nogalē. Arī cenām visos lielākajos mikrorajonos bijusi tendence pieaugt. Vairākos mikrorajonos janvārī cenu pieaugums pārsniedz 1%. Visticamāk, daudzi līdz ar eiro valūtas ieviešanu Latvijā palielinājuši cenas saviem īpašumiem. Tai pašā laikā arī pieprasījums pēc dzīvokļiem dārgākajās sērijsveida ēkās pieaug - pārsvarā labākajos Rīgas mikrorajonos. Vidējās cenas Teikā tuvojas 800 EUR/m², turpretī Bolderājā vidējā cena noslīdējusi zem 450 EUR/m².

Vislielākais vidējās dzīvokļu viena kvadrātmetra cenas pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2013. gada sākuma vērojams Purvciemā - +6%. Savukārt vienīgi Bolderājā cenas samazinājušās - vidēji par 4.9%. Citos mikrorajonos cenām ir tendence nedaudz palielināties.

2014. gada janvārī vidējā sērijsveida dzīvokļu cena pakāpusies 617 EUR/m² pozīcijā. Cenas vidēji ir par 61,9% zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad vidējā neremontēta sērijsveida dzīvokļu cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi - 1620 EUR/m².

2008. gadā vidējās cenas sērijsveida 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 sērijsveida dzīvokļiem noslīdēja par 3.5%. 2012. gada laikā dzīvokļu cenas pieauga par 2%. 2013. gadā dzīvokļu cenas pieaugušas par 3%. 2014. gada sākumā cenas turpina pieaugt - janvārī konstatēts pieaugums 0,6% apmērā.

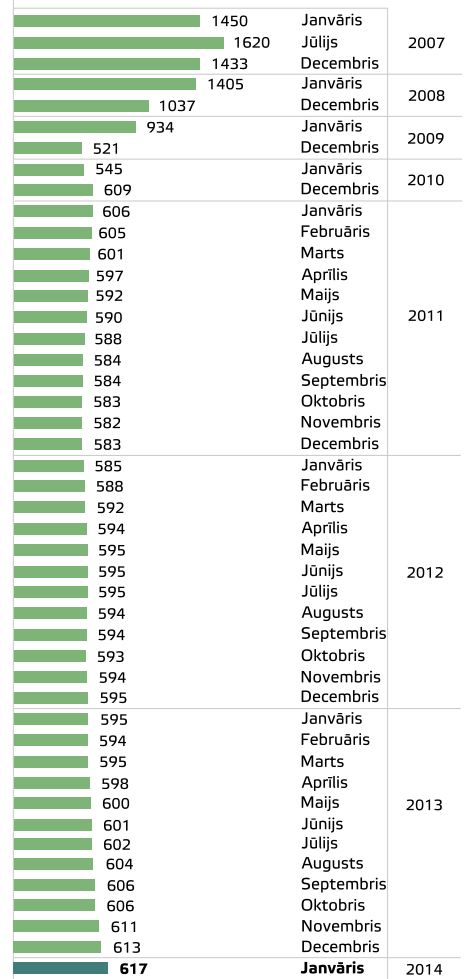
Sērijsveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2013. gada sākuma, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

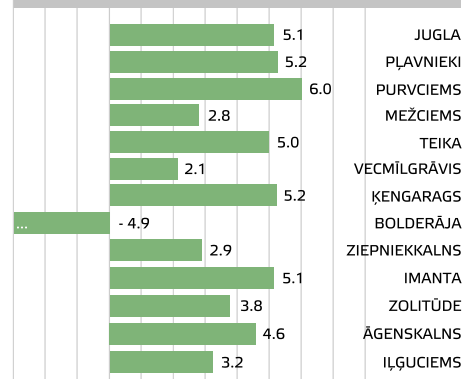
2014. gada janvārī vidējā viena kvadrātmetra vērtība dzīvokļiem, vērtējot tos pēc istabu skaita, pieaugusi vienistabas (+0.8%), divistabu (+0.5%), trīsstabu (+0.7%) un četrstabu dzīvokļiem (+0.7%).

Lielāko Rīgas mikrorajonu sērijsveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR



Avots: ARCO REAL ESTATE

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

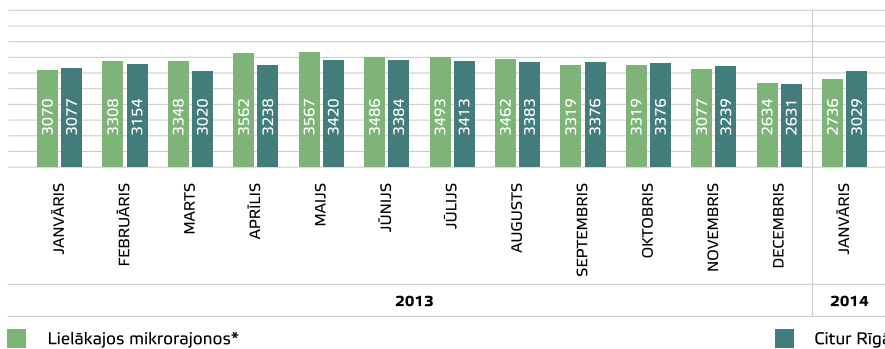
Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos sadalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

Istaba skaits	2011	2012	2013	2014
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	643 643 643 643 648 648 650 651 652 654 655 664	666 671
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	602 602 602 603 610 612 612 614 616 619 618 623	625 628
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	574 574 574 574 576 577 578 579 582 583 583 587	588 592
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	560 560 560 560 561 562 562 563 564 567 568 571	573 577
	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 uz 1. oktobri uz 1. novembri uz 1. decembri	uz 1. janvāri uz 1. februāri

Avots: ARCO REAL ESTATE

2014. gada janvārī dzīvokļu piedāvājums kopumā pieaudzis. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE apskatītajos lielākajos mikrorajonos samazinājies par 3.9%. Kopumā Rīgā piedāvājums palielinājies (+9.5%). Arī Rīgas centrālajā daļā (centrs, Vecrīga) janvārī piedāvājums pieaudzis (+18.4%) par aptuveni tikpat, cik samazinājās 2013. gada decembrī.

Apkopojot piedāvājumu skaitu, var secināt, ka vislielākais piedāvājumu skaits mikrorajonos janvārī bija Purvciemā, Ķengaragā, Imantā un Ziepniekkalnā. Savukārt vismazākais piedāvājumu skaits bija Bolderājā un Vecmīlgrāvī. Janvārī piedāvājumu skaits palielinājies lielākajā daļā Rīgas mikrorajonu. Izteiktākais piedāvājuma pieaugums vērojams Mežciemā, kur piedāvājums pieaudzis par 20.7%.

Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā


* Jugla, Pļavnieki, Purvciems, Mežciems, Teika, Vecmīlgrāvis, Ķengarags, Bolderāja, Ziepniekkalns, Imanta, Zolitūde, Āgenskalns, Ilģuciems

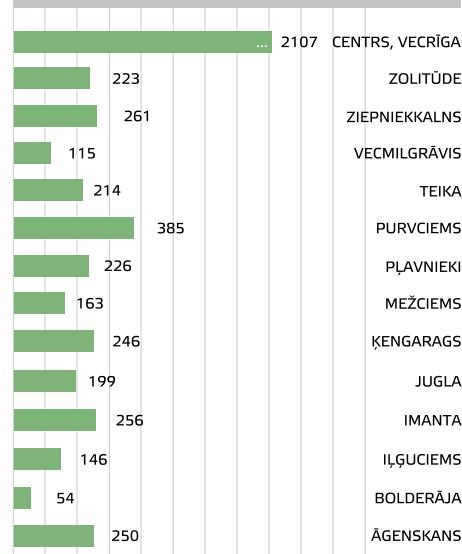
Avots: ARCO REAL ESTATE

2014. gada janvārī sērijveida dzīvokļu tirgū visos lielākajos Rīgas mikrorajonos, izņemot Bolderāju, cenas ir pieaugušas. Vidējā viena kvadrātmetra cena janvārī visvairāk pieaugusi Purvciemā (+1,3%) un Āgenskalnā (+1,1%). Savukārt Bolderājā dzīvokļu cenas turpina sarukt – vidējā viena kvadrātmetra cena pazeminājusies par 0.2%.

Vidējo sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos

	Vidējā 1m ² vērtība uz 2014. gada 1. februāri	Vidējā 1m ² vērtība uz 2014. gada 1. janvāri	Izmaiņas, %
Jugla	613	610	0.5 ↑
Pļavnieki	654	651	0.4 ↑
Purvciems	670	662	1.3 ↑
Mežciems	642	637	0.7 ↑
Teika	795	787	0.9 ↑
Vecmīlgrāvis	525	524	0.1 ↑
Ķengarags	545	543	0.4 ↑
Bolderāja	449	450	-0.2 ↓
Ziepniekkalns	631	626	0.8 ↑
Imanta	637	633	0.6 ↑
Zolitūde	668	663	0.7 ↑
Āgenskalns	652	644	1.1 ↑
Ilģuciems	588	586	0.6 ↑

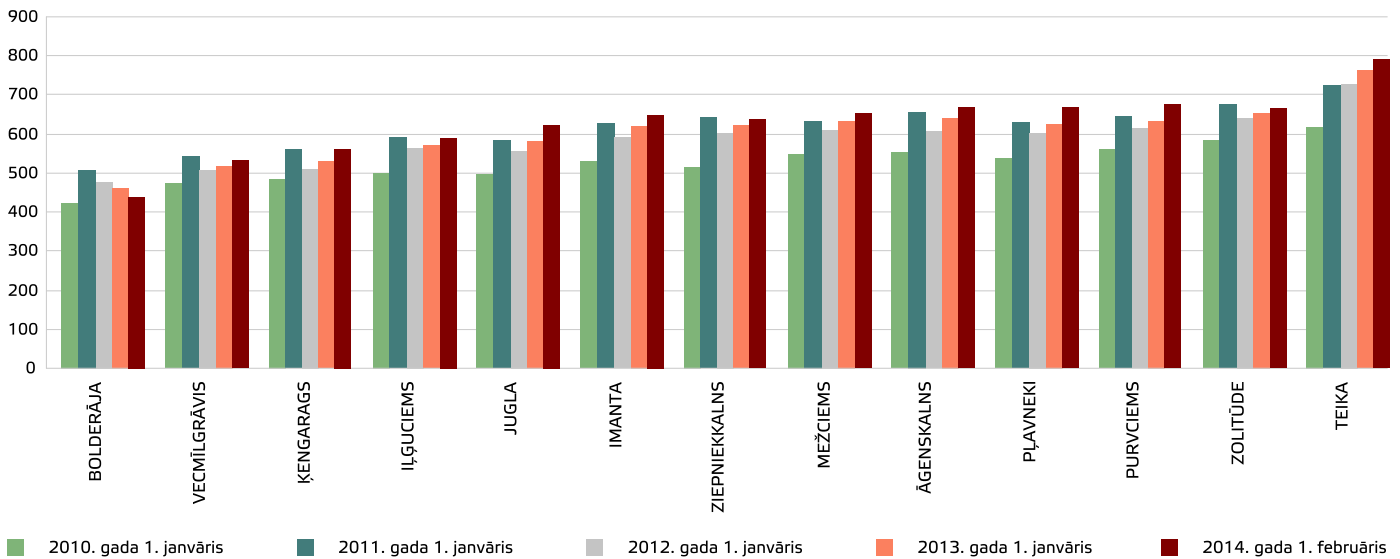
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājuma skaits Rīgā 2014. gada janvārī


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 sērijveida dzīvokļu cenas pieaugušas par 5.1%. Salīdzinot ar 2013. gada sākumu, sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2014. gada februārī ir par 3,7% augstākas.

Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas mikrorajonos, EUR/m²

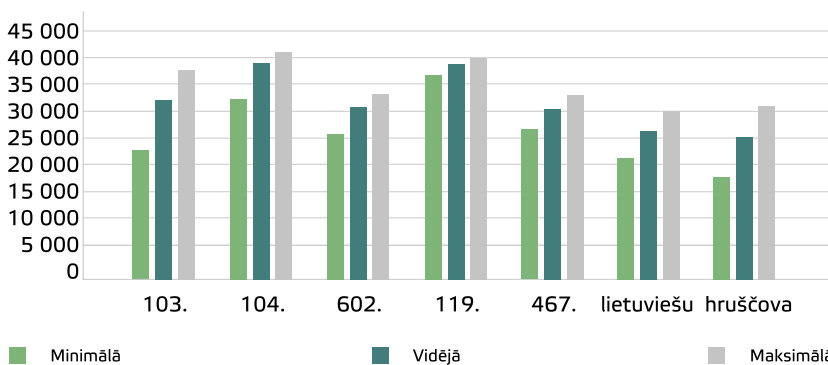


Avots: ARCO REAL ESTATE

Augstākās sērijveida dzīvokļu cenas 2014. gada janvārī bija Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena turpina pieaugt un sasniedz EUR 795. Savukārt viszemākā vidējā viena kvadrātmetra cena bija Bolderājā – tā janvārī noslīdējusi līdz EUR 449.

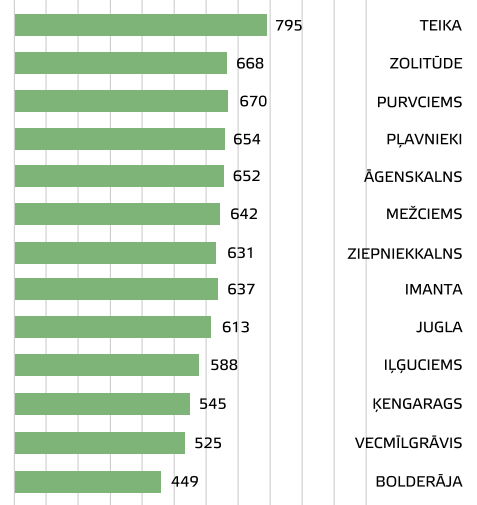
2014. gada janvārī visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. sērijas un 104. sērijas mājās, kur cenas divstābu dzīvokļiem svārstījās no EUR 33 000 līdz EUR 41 000 atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bijušas lietuviešu projekta mājas, kur cenas divstābu dzīvokļiem svārstījās no EUR 21 000 līdz EUR 30 000, un Hruščova laika mājas, kur cenas divstābu dzīvokļiem svārstījās no EUR 18 000 līdz EUR 32 000 atkarībā no mikrorajona.

Sērijveida dzīvokļa cena pa sērijām Rīgas mikrorajonos 2014. gada janvārī, EUR (divstābu dzīvokļiem)



Avots: ARCO REAL ESTATE

Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas mikrorajonos 2014. gada janvārī, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE



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

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

OGRE

Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē 2014. gada janvārī nav mainījušās. Vidējā cena saglabājusies 427 EUR/m². 2013. gada laikā dzīvokļu cenas Ogrē samazinājās par 1.2%. Dzīvokļu cenas Ogrē vērtējamas kā stabilas un nav novērotas būtiskas izmaiņas. 2013. gada nogalē bija vērojama aktivitātes palielināšanās dzīvokļu tirgū, tomēr cenu līmeni tas neizmainīja.

KAUGURI, JŪRMALA

2014. gada janvārī Jūrmalā, Kauguros dzīvokļu cenas nav mainījušās. Vidējā dzīvokļa cena saglabājusies 395 EUR/m². 2013. gada laikā Kauguros dzīvokļu cenas samazinājušās par 5.7%. Cenu lejupslīdi ietekmēja daudzie piespiedu pārdošanas gadījumi, kad dzīvokļiem, lai tos pārdotu, samazinātas cenas zem vidējā līmeņa. Pēdējos mēnešos dzīvokļu cenas Kauguros vērtējamas kā stabilas. 2014. gada sākumā nav novērojama aktivitātes palielināšanās vai pozitīvas cenu izmaiņas.

SALASPILS

2014. gada janvārī Salaspilī dzīvokļu cenas nav mainījušās. Vidējā dzīvokļu cena saglabājusies 462 EUR/m². 2013. gada laikā Salaspilī dzīvokļu cenas samazinājušās par 3.4%. Salaspilī cenu lejupslīde apstājās gada nogalē. 2014. gada sākumā nav novērojama aktivitātes palielināšanās vai pozitīvas cenu izmaiņas.

JELGAVA

2014. gada janvārī Jelgavā dzīvokļu cenas palielinājušās par 2,2%. Vidējā dzīvokļu cena - 309 EUR/m². 2013. gada laikā dzīvokļu cenas palielinājās par 6.3%. Dzīvokļu cenas Jelgavā turpina palielināties atšķirībā no citām vietām Rīgas apkārtnē, un cenu pieaugums vērtējams kā salīdzinoši liels. Vienīgais skaidrojums ir, ka dzīvokļu cenas no 2009. gada līdz 2012. gadam bija nokritušās līdz ļoti zēmam līmenim, tādējādi pie pozitīvām svārstībām cenu pieaugums ir lielāks.

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

