

SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻU TIRGUS PĀRSKATS
FEBRUĀRIS

Sērijveida dzīvokļi, 2014. gada 1. marts

2014. gada februārī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas palielinājušās par 0.9%. Vidējā sērijveida dzīvokļu cena februārī pieaugusi līdz 622 EUR/m². Kopumā kopš 2013. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas pieaugušas par 4.6% un ir augstākajā pozīcijā pēdējo četru gadu laikā.

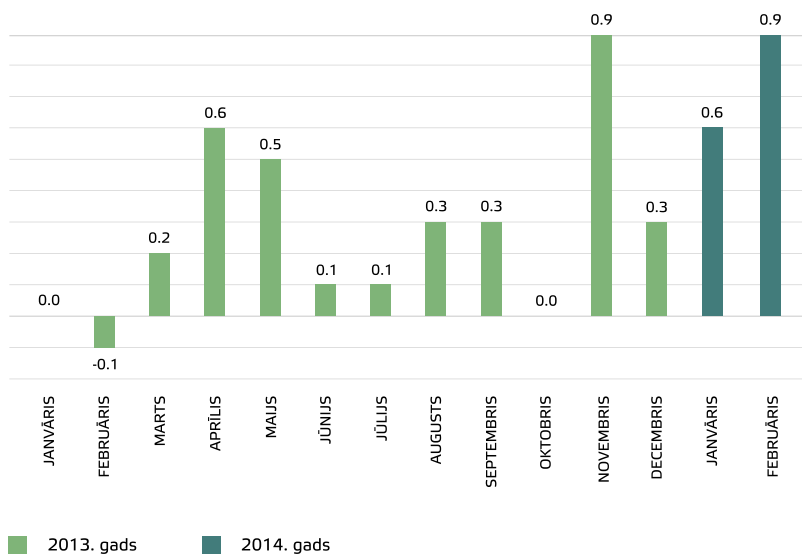
Sērijveida dzīvokļu cenas turpina pieaugt, un 2014. gada pirmajos divos mēnešos vidējā sērijveida dzīvokļu cena pieaugusi par 1.5%, kas ir aptuveni puse no 2013. gadā konstatētā cenu pieauguma. Līdz ar to ir pamats prognozēt, ka cenu palielināšanās šogad varētu notikt straujāk nekā pērn. Vairākos mikrorajonos februārī cenas pieaugušas pat par 1.5 - 2%, kas uzskatāms par salīdzinoši lielu cenu pieaugumu, kāds nav novērots pēdējos gados. Pieprasījums pēc dzīvokļiem labākajos mikrorajonos joprojām pieaug. Teikā vidējā sērijveida dzīvokļu cena pārsniegusi 800 EUR/m² atzīmi, kam par iemeslu galvenokārt kalpo augstās dzīvokļu cenas Staļina laika mājās.

Vislielākais vidējās dzīvokļu viena kvadrātmetra cenas pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2014. gada sākuma vērojams Ilūgciemā – +2.6%. Savukārt vienīgi Bolderājā cenas samazinājušās – vidēji par 0.2%. Citos mikrorajonos cenām ir tendence palielināties.

2014. gada februārī vidējā sērijveida dzīvokļu cena pakāpusies 622 EUR/m² pozīcijā. Cenas vidēji ir par 61,6% 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 samazinājās par 3.5%. 2012. gada laikā dzīvokļu cenas pieauga par 2%. 2013. gadā dzīvokļu cenas pieauga par 3%. 2014. gada sākumā cenas turpina pieaugt – šogad dzīvokļu cenas pieaugušas 1.5% apmērā.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2013. gada sākuma, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

2014. gada februārī vidējā viena kvadrātmetra vērtība dzīvokļiem, vērtējot tos pēc istabu skaita, pieaugusi vienistabas (+1.5%), divistabu (+0.5%), trīsistabu (+0.7%) un četrīstabu dzīvokļiem (+0.7%).

Lielāko Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR

1450	Janvāris	2007
1620	Jūlijs	
1433	Decembris	2008
1405	Janvāris	
1037	Decembris	2009
934	Janvāris	
521	Decembris	2010
545	Janvāris	
609	Decembris	2011
606	Janvāris	
605	Februāris	
601	Marts	
597	Aprīlis	
592	Maijs	
590	Jūnijs	
588	Jūlijs	
584	Augusts	
584	Septembris	
583	Oktobris	
582	Novembris	
583	Decembris	
585	Janvāris	2012
588	Februāris	
592	Marts	
594	Aprīlis	
595	Maijs	
595	Jūnijs	
595	Jūlijs	
594	Augusts	
594	Septembris	
593	Oktobris	
594	Novembris	
595	Decembris	
595	Janvāris	2013
594	Februāris	
595	Marts	
598	Aprīlis	
600	Maijs	
601	Jūnijs	
602	Jūlijs	
604	Augusts	
606	Septembris	
606	Oktobris	
611	Novembris	
613	Decembris	
617	Janvāris	2014
622	Februāris	

Avots: ARCO REAL ESTATE

Cenu izmaiņas lielākajos mikrorajonos kopš 2014. gada 1. janvāra, %

2.1	JUGLA
1.2	PLĀVNIKI
2.2	PURVCIEMS
0.6	MEŽCIEMS
1.9	TEIKA
0.1	VECMĪLGRĀVIS
1.4	ĶENGARAGS
-0.2	BOLDERĀJA
1.8	ZIEPNIEKKALNS
2.5	IMANTA
1.1	ZOLITŪDE
2.5	ĀGENSKALNS
2.6	ILĢUCIEMS

Avots: ARCO REAL ESTATE

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

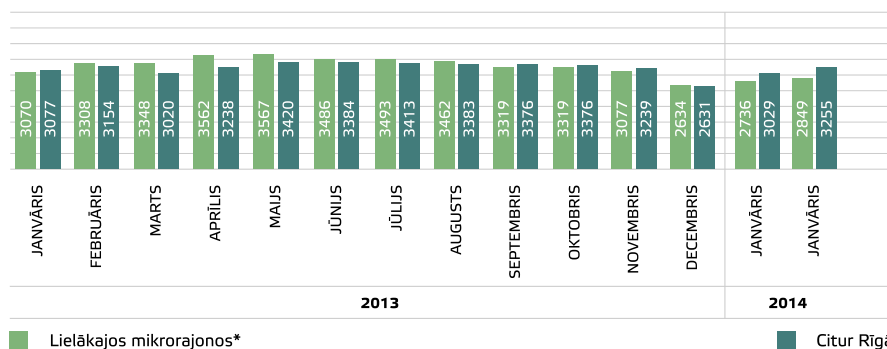
Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos sadalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

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	666 671 681
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	625 628 631
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	588 592 596
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	573 577 581
	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 uz 1. martu

Avots: ARCO REAL ESTATE

2014. gada februārī dzīvokļu piedāvājums kopumā pieaudzis. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE apskatītajos lielākajos mikrorajonos pieaudzis par 4.1%. Kopumā Rīgā piedāvājums palielinājies (+5.8%). Arī Rīgas centrālajā daļā (centrs, Vecrīga) februārī piedāvājums turpina palielināties (+8.4%).

Apkopojot piedāvājumu skaitu, var secināt, ka vislielākais piedāvājumu skaits mikrorajonos februārī bija Purvciemā, Ziepiņkalnā un Imantā. Savukārt vismazākais piedāvājumu skaits bija Bolderājā un Vecmīlgrāvī. Februārī piedāvājumu skaits palielinājies lielākajā daļā Rīgas mikrorajonu. Izteiktākais piedāvājuma pieaugums vērojams Purvciemā, kur piedāvājums pieaudzis par 13.5%. Savukārt Ķengaragā februārī novērots lielākais piedāvājuma samazinājums – par 14,2%.

Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā


* Jugla, Pļavnieki, Purvciems, Mežciems, Teika, Vecmīlgrāvis, Ķengarags, Bolderāja, Ziepiņkalns, Imanta, Zolitūde, Āgenskalns, Ilģuciemis

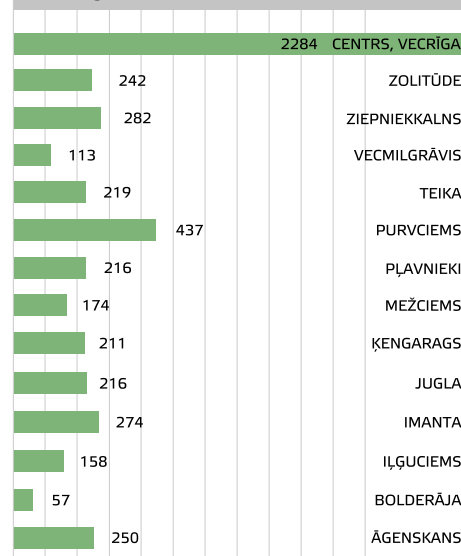
Avots: ARCO REAL ESTATE

2014. gada februārī sērijveida dzīvokļu tirgū lielākajā daļā lielākajos Rīgas mikrorajonos, cenas ir pieaugušas. Vidējā viena kvadrātmetra cena februārī visvairāk pieaugusi Ilģuciemā (+2%) un Imantā (+1,9%). Savukārt Mežciemā dzīvokļu vidējā viena kvadrātmetra cena pazeminājusies par 0.1%.

Vidējo sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos

Mikrorajons	Vidējā 1m ² vērtība uz 2014. gada 1. martu	Vidējā 1m ² vērtība uz 2014. gada 1. februāri	Izmaiņas, %
Jugla	623	613	1.6 ↑
Pļavnieki	659	654	0.7 ↑
Purvciems	676	670	0.8 ↑
Mežciems	641	642	-0.1 ↓
Teika	802	795	1.0 ↑
Vecmīlgrāvis	525	525	0.0 →
Ķengarags	550	545	1.0 ↑
Bolderāja	449	449	0.0 →
Ziepiņkalns	637	631	1.0 ↑
Imanta	649	637	1.9 ↑
Zolitūde	671	668	0.4 ↑
Āgenskalns	661	652	1.4 ↑
Ilģuciemis	600	588	2.0 ↑

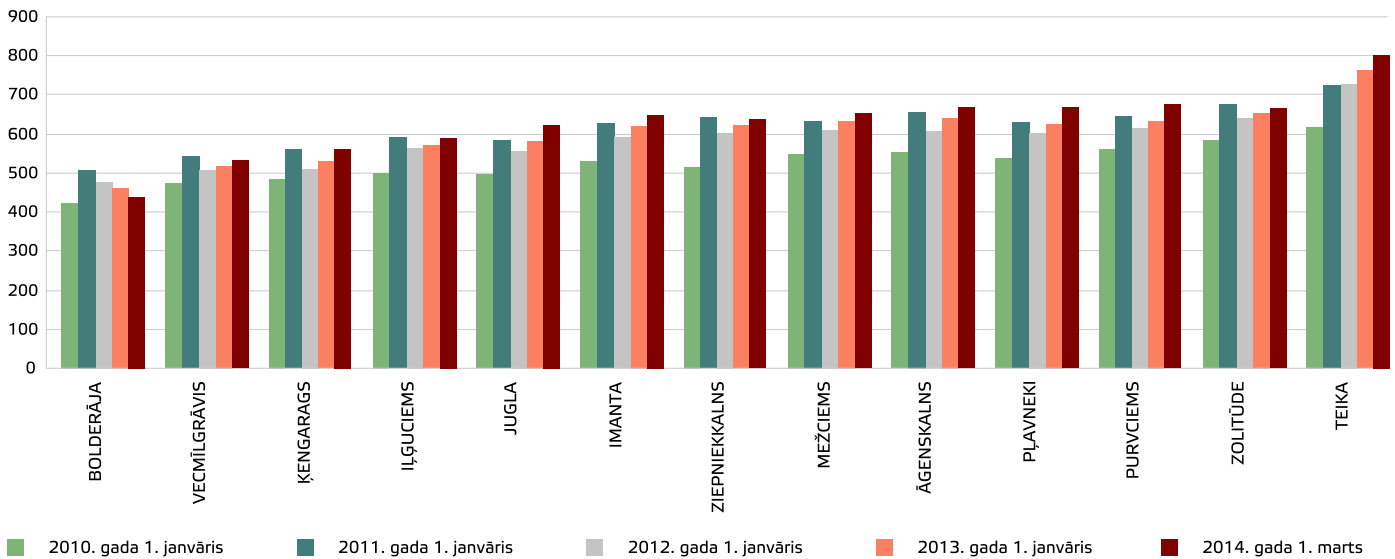
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājuma skaits Rīgā 2014. gada februārī


Avots: ARCO REAL ESTATE

Kopš 2010. gada sākuma dzīvokļu cenas ir augstākas par 19.4%. Kopš 2011. gada sākuma dzīvokļu cenas ir augstākas par 2.2%. Kopš 2012. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas pieaugušas par 6.7%. Salīdzinot ar 2013. gada sākumu, sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2014. gada februārī ir par 4.6% augstākas.

Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas mikrorajonos, EUR/m²

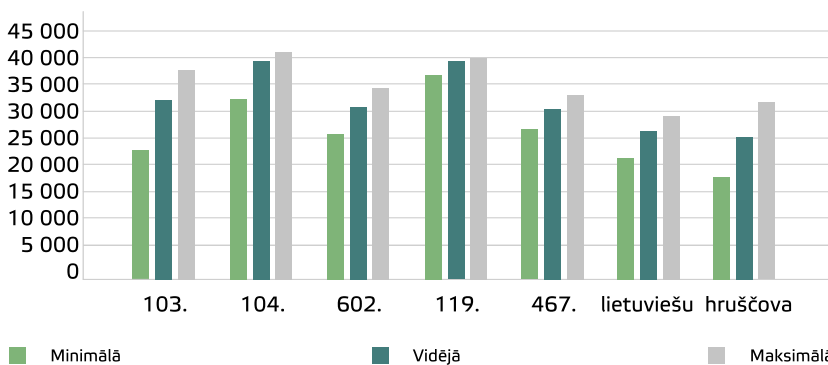


Avots: ARCO REAL ESTATE

Augstākās sērijveida dzīvokļu cenas 2014. gada februārī bija Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena turpina pieaugt un sasniedz 802 EUR. Savukārt viszemākā vidējā viena kvadrātmetra cena bija Bolderājā – tā februārī saglabājusies 449 EUR.

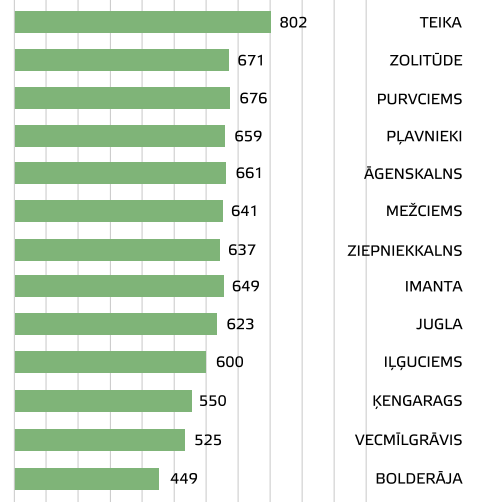
2014. gada februārī visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. sērijas un 104. sērijas mājās, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem svārstījās no 33 000 līdz 42 000 EUR atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bijušas lietuviešu projekta mājas, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem svārstījās no 21 000 līdz 29 000 EUR, un Hruščova laika mājas, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem svārstījās no 18 000 līdz 32 000 EUR atkarībā no mikrorajona.

Sērijveida dzīvokļa cena pa sērijām Rīgas mikrorajonos 2014. gada februārī, EUR (divistabu dzīvokļiem)



Avots: ARCO REAL ESTATE

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

OGRE

Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē 2014. gada februārī palielinājušās par 1.1%. Vidējā cena pakāpusies 432 EUR/m² pozīcijā. 2013. gada laikā dzīvokļu cenas Ogrē pieauga par 0.9%. Dzīvokļu cenas Ogrē līdz šim bija vērtējamas kā stabilas un netika novērotas būtiskas izmaiņas. 2013. gada nogalē bija vērojama aktivitātes palielināšanās dzīvokļu tirgū, un cenas 2014. gada sākumā nedaudz pieaug.

KAUGURI, JŪRMALA

2014. gada februārī Jūrmalā, Kauguros dzīvokļu cenas nav mainījušās. Vidējā dzīvokļa cena saglabājusies 395 EUR/m². 2013. gada laikā Kauguros dzīvokļu cenas samazinājās par 5.7%. Cenu lejupslīdi ietekmēja daudzie piespiedu pārdošanas gadījumi, kad dzīvokļiem, lai tos pārdotu, samazinātas cenas zem vidējā līmeņa. 2014. gada sākumā nav novēroja aktivitātes palielināšanās vai jebkādas cenu izmaiņas.

SALASPILS

2014. gada februārī 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 novēroja aktivitātes palielināšanās vai pozitīvas cenu izmaiņas, atšķirībā no Rīgas mikrorajoniem.

JELGAVA

Jelgavā dzīvokļu cenas turpina pieaugt – 2014. gada februārī palielinājušās par 3.8%. Vidējā dzīvokļu cena - 328 EUR/m². 2013. gada laikā dzīvokļu cenas palielinājās par 6.3%. Dzīvokļu cenas Jelgavā turpina palielināties, un 2014. gada pirmajos divos mēnešos cenas pieaugušas par vidēji 4.7%. Šādam krasam cenu pieaugumam pamatā ir „atgūšanās” no tā zemā cenu līmeņa, kurā dzīvokļu cenas bija nonākušas ekonomiskās krīzes laikā.

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 70 kvalificēti speciālisti.

ARCO REAL ESTATE

Māris Laukalējs
Valdes loceklis

1. vērtēšanas nodaļas vadītājs
maris.laukalejs@arcoreal.lv

Brīvības ielā 39, Rīgā
LV-1010, Latvija
Tālrunis +371 6736 5555
Fakss +371 6728 4423
www.arcoreal.lv

