

TIRGUS PĀRSKATS

Sērijveida dzīvokļi | DECEMBRIS



**RĪGA
2015**

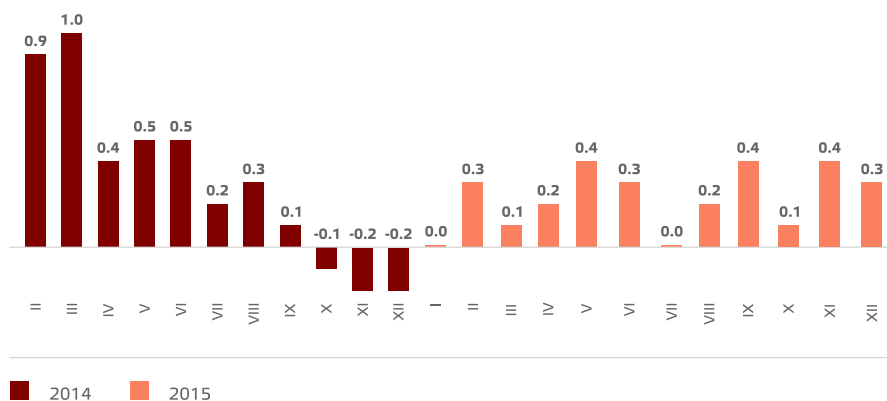
ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification
N° LVRIG86613A



Sērijveida dzīvokļi, 2016. gada 1. janvāris

2015. gada decembrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,3 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena decembrī pieauga līdz 655 EUR/m². Kopš 2015. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 2,8 %.

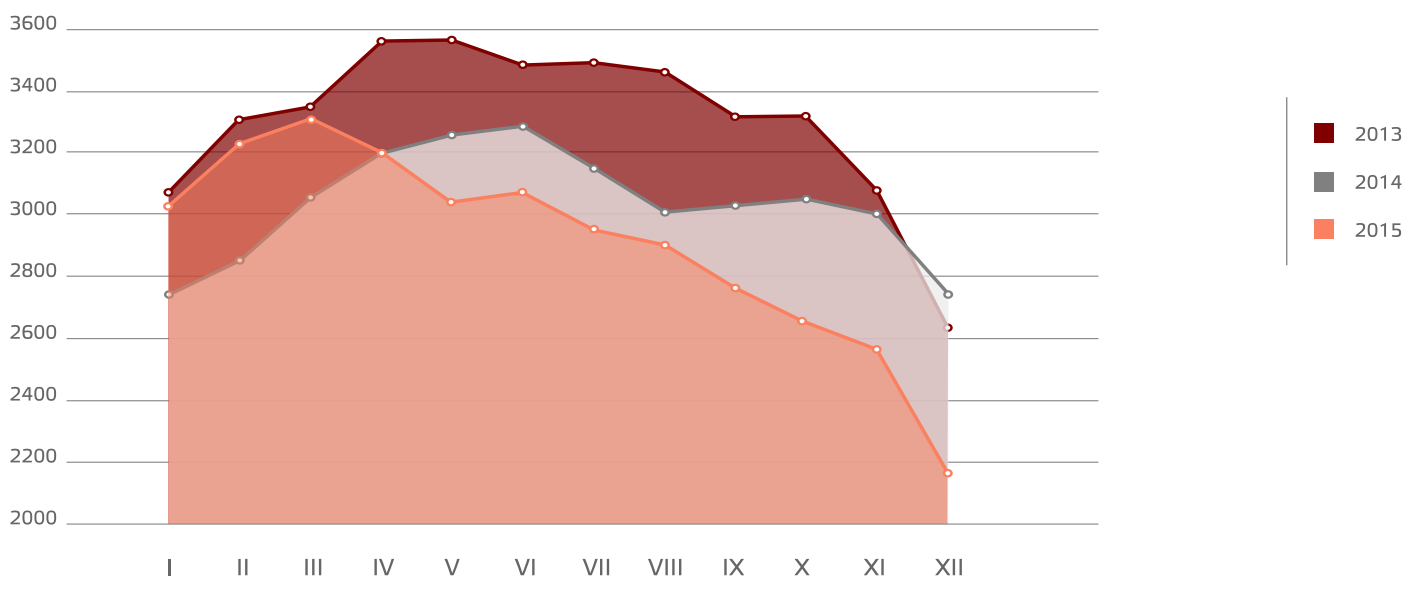
Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

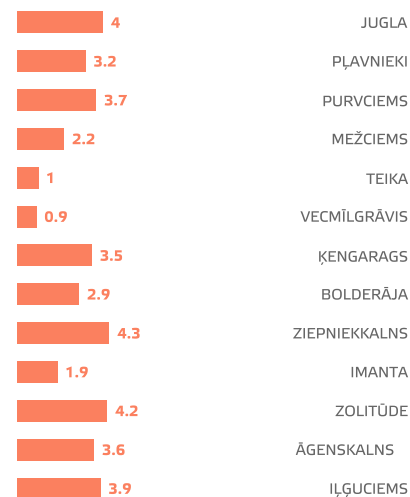
2015. gada decembrī Rīgas lielākajos mikrorajonos cenas pieauga minimāli. Cenu pieaugums galvenokārt skaidrojams ar būtisko piedāvājuma samazinājumu. Kopumā piedāvājumu skaits Rīgā samazinājās par 20 %, bet Rīgas lielākajos mikrorajonos vēl vairāk - par 22 %. Lai gan gada nogalei raksturīgs dzīvokļa piedāvājuma samazinājums, 2015. gada decembrī tas bija būtiski zemāks nekā iepriekšējos gadus. Salīdzinot ar 2014. gada izskaņu, piedāvājums bija zemāks par vairāk nekā 15 %. Kopumā pēdējā pusgada laikā piedāvājums bija ievērojami zemāks, nekā tas bija abos iepriekšējos gados.

Rīgas lielāko mikrorajonu piedāvājuma dinamika, 2013 - 2015



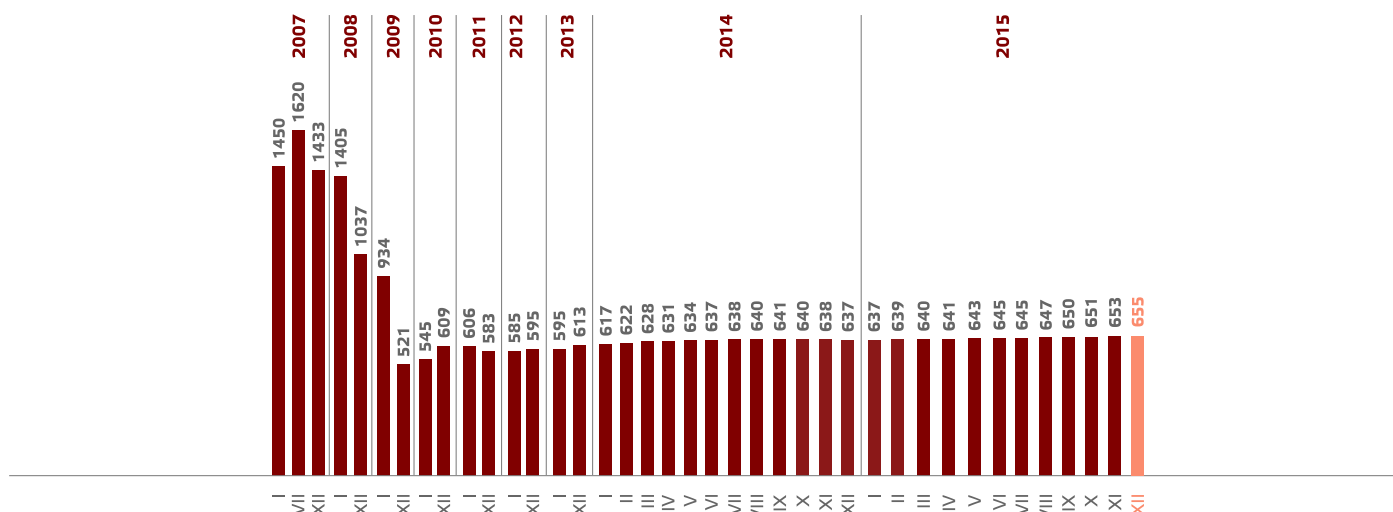
Avots: ARCO REAL ESTATE

Cenu izmaiņas lielākajos mikrorajonos kopš 2015. gada 1. janvāra, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Lielāko Rīgas mikrorajonu sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Vislielākais dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējās cenas pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2015. gada sākuma novērots Ziepniekkalnā (+ 4,3 %) un Āgenskalnā (+ 4,2 %). Arī citos lielākajos Rīgas mikrorajonos cenas šogad palielinājās. Vislētāk dzīvokļu cenas kopš gada sākuma pieauga Teikā (+ 1 %) un Vecmīlgrāvī (+ 0,9 %).

2015. gada decembrī sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieauga līdz 655 EUR/m². Cenas vidēji bija par 59,6 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļa vidējā cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi - 1 620 EUR/m².

- 2008. gadā Rīgas sērijveida dzīvokļu vidējās cenas kopumā samazinājās par vidēji 33,5 %.
- 2009. gada laikā vidējās cenas kopumā samazinājās vēl par 44,2 %.
- 2010. gada laikā cenas kopumā pieauga vidēji par 16,9 %.
- 2011. gadā sērijveida dzīvokļu cenas noslīdēja par 4,3 %.
- 2012. gada laikā sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 2,1 %.
- 2013. gadā cenas pieauga par 3 %.
- 2014. gadā cenas turpināja pieaugt 3,9 % apmērā.
- 2015. gada pirmajā pusgadā dzīvokļu cenas palielinājās par 1,5 %.

2015. gada decembrī sērijveida dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena, vērtējot pēc istabu skaita, pieauga vienistabas (+ 0,1 %) un divistabu (+ 0,4 %) dzīvokļiem. Savukārt četrstabu dzīvokļiem viena kvadrātmetra vidējā cena decembrī nemainījās.

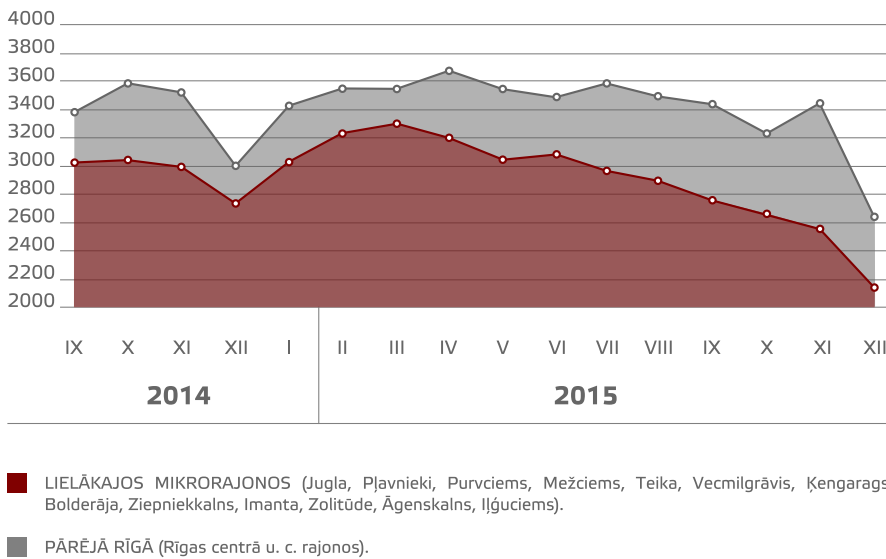
Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

	2013					2014												2015												2016
1 istabu	651	652	654	655	664	666	671	681	689	692	697	701	699	703	704	702	702	703	698	700	702	703	708	708	710	712	718	718	722	723
2 istabu	614	616	619	618	623	625	628	631	638	641	645	649	650	652	654	651	647	644	644	645	647	650	652	656	656	659	663	664	667	670
3 istabu	579	582	583	583	587	588	592	596	600	602	604	609	610	611	612	613	611	607	609	612	614	615	616	617	618	619	621	621	622	623
4 istabu	563	564	567	568	571	573	577	581	586	588	590	592	594	594	592	594	595	593	596	597	596	597	598	598	596	596	598	599	602	602
	01.08.	01.09.	01.10.	01.11.	01.12.	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.	01.08.	01.09.	01.10.	01.11.	01.12.	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.	01.08.	01.09.	01.10.	01.11.	01.12.	01.01.

Avots: ARCO REAL ESTATE

2015. gada decembrī dzīvokļu piedāvājums Rīgā kopumā samazinājās par 20,4 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE analizētajos mikrorajonos samazinājās par 16,6 %. Salīdzinot ar 2014. gada decembri, dzīvokļu piedāvājums bija būtiski zemāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija zemāks par 16,7 %, savukārt lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija mazāks par 21,6 %.

Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā, 2014 - 2015



Avots: ARCO REAL ESTATE

Apkopojot dzīvokļu piedāvājumu skaitu Rīgas mikrorajonos, var secināt, ka vislielākais piedāvājumu skaits decembrī bija Purvciemā, Pļavniekos un Ķengaragā. Savukārt vismazākais piedāvājumu skaits bija Bolderājā un Vecmīlgrāvī.

Piedāvājumu skaits visos lielākajos Rīgas mikrorajonos, izņemot Vecmīlgrāvi, kur konstatēts vienīgais piedāvājuma pieaugums, decembrī samazinājās. Decembrī dzīvokļu piedāvājums visbūtiskāk samazinājās Āgenskalnā (- 29,4 %), pārējos mikrorajonos piedāvājums arī samazinājās vairāk nekā citos gada mēnešos.

Analizējot piedāvājumu skaitu proporcionāli mikrorajonu lielumam, proti, pēc iedzīvotāju skaita, vislielākais piedāvājums konstatēts Mežciemā un Āgenskalnā. Turpretī Bolderājā, Vecmīlgrāvī un Ķengaragā piedāvājumu skaits bija vismazākais.

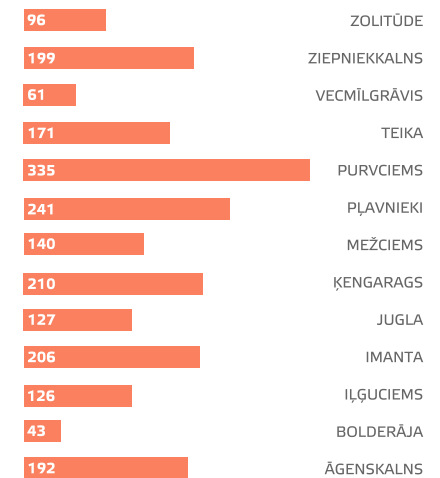
2015. gada decembrī sērijveida dzīvokļu cenas lielākajā daļā Rīgas mikrorajonu palielinājās, tomēr cenu izmaiņas bija mazākas par 1 %. Lielākais dzīvokļu cenu pieaugums novērots Imantā, Ziepniekkalnā un Āgenskalnā, kur cenas pieauga par 0,6 %. Tajā pašā laikā daudzviet netika novērotas jebkādas cenu svārstības.

Sērijveida dzīvokļu vidējo cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā 1 m ² cena 01.12.2015.	Vidējā 1 m ² cena 01.11.2015.	Izmaiņas, %
Jugla	664	664	0 ➡
Pļavnieki	685	683	0.3 ⬆
Purvciems	707	706	0 ➡
Mežciems	677	677	0 ➡
Teika	806	804	0.3 ⬆
Vecmīlgrāvis	536	536	0 ➡
Ķengarags	615	615	0.2 ⬆
Bolderāja	467	465	0.4 ⬆
Ziepniekkalns	671	668	0.6 ⬆
Imanta	688	684	0.6 ⬆
Zolitūde	714	714	0 ➡
Āgenskalns	705	701	0.6 ⬆
Ilģuciems	633	631	0.2 ⬆

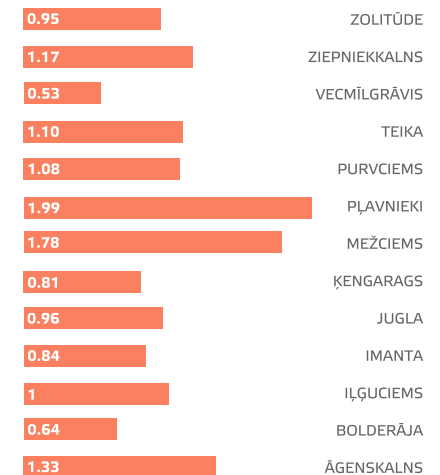
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2015. gada decembrī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli mikrorajonu lielumam Rīgā 2015. gada decembrī



* Ja koeficients ir lielāks par 1, konkrētā mikrorajona dzīvokļu piedāvājuma attiecība pret iedzīvotāju skaitu ir lielāka. Ja koeficients ir mazāks par 1, konkrētā mikrorajona dzīvokļu piedāvājuma attiecība pret iedzīvotāju skaitu ir mazāka.

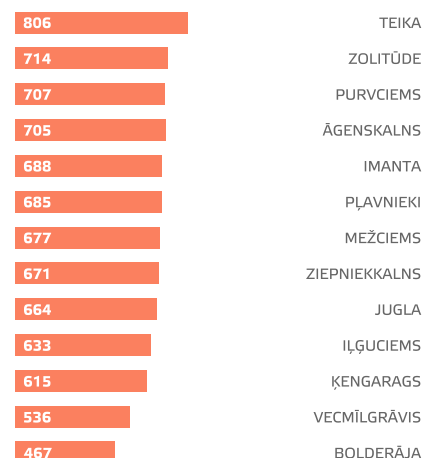
Avots: ARCO REAL ESTATE

2015. gada decembrī sērijveida dzīvokļu cenas, salīdzinot ar 2012. gada sākumu, bija augstākas par 12,3 %. Savukārt kopš 2013. gada sākuma cenas pieauga par 10 %. 2015. gada decembrī sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos bija par 6,8 % augstākas nekā 2014. gada sākumā. 2015. gada laikā cenas palielinājās par 2,8 %.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2016. gada 1. janvārī, EUR/m²

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas mikrorajonos, EUR/m²

	01.01.2012.	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.01.2016.
Bolderāja	477	473	450	454	467
Vecmīlgrāvis	508	514	524	531	536
Ķengarags	510	518	543	594	615
Iļģuciems	566	570	586	609	633
Ziepniekkalns	602	613	626	643	664
Jugla	556	583	610	639	671
Plāvnieki	603	622	651	664	677
Imanta	592	605	633	676	685
Mežciems	612	624	637	662	688
Purviems	615	633	662	682	705
Āgenskalns	606	623	644	677	707
Zolitūde	640	644	663	697	714
Teika	728	757	787	798	806



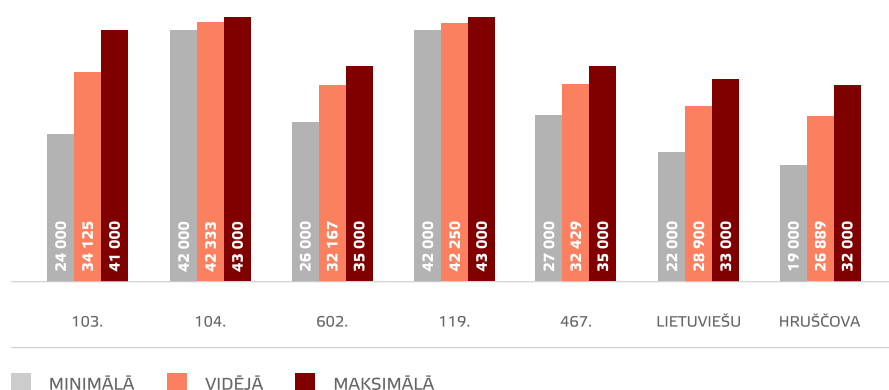
Avots: ARCO REAL ESTATE

Avots: ARCO REAL ESTATE

Augstākās sērijveida dzīvokļu cenas 2015. gada decembrī saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena pieauga līdz 806 EUR/m² pozīcijai. Viszemākā viena kvadrātmetra vidējā cena decembrī saglabājās Bolderājā, kur tā nemainīgi palika 467 EUR/m² pozīcijā.

2015. gada decembrī visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. un 104. sērijas mājās, kur cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī svārstījās no 42 000 līdz 43 000 EUR atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur divstābu dzīvokļu cenu amplitūda bija no 22 000 līdz 33 000 EUR, un Hruščova laika mājas, kur cenas divstābu dzīvokļiem svārstījās no 19 000 līdz 32 000 EUR atkarībā no mikrorajona.

Sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos dalījumā pa sērijām 2015. gada decembrī (divstābu dzīvokļiem), EUR



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre

2015. gada decembrī sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē palielinājās par 2,4 %. Vidējā cena pieauga līdz 443 EUR/m² pozīcijai. 2015. gada laikā cenas kopumā pieauga par 4,5 %. Dzīvokļu cenas Ogrē būtiskāk palielinājās tieši 2015. gada nogalē.

Kauguri, Jūrmala

Kauguros 2015. gada decembrī sērijveida dzīvokļu cenas saglabājās bez izmaiņām - dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējā cena saglabājās 418 EUR/m² pozīcijā. Pēdējos četrus mēnešus pēc kārtas Kauguros netika novērotas jebkādas cenu izmaiņas, bet 2015. gadā kopumā dzīvokļu cenas pieauga par 5,6 %.

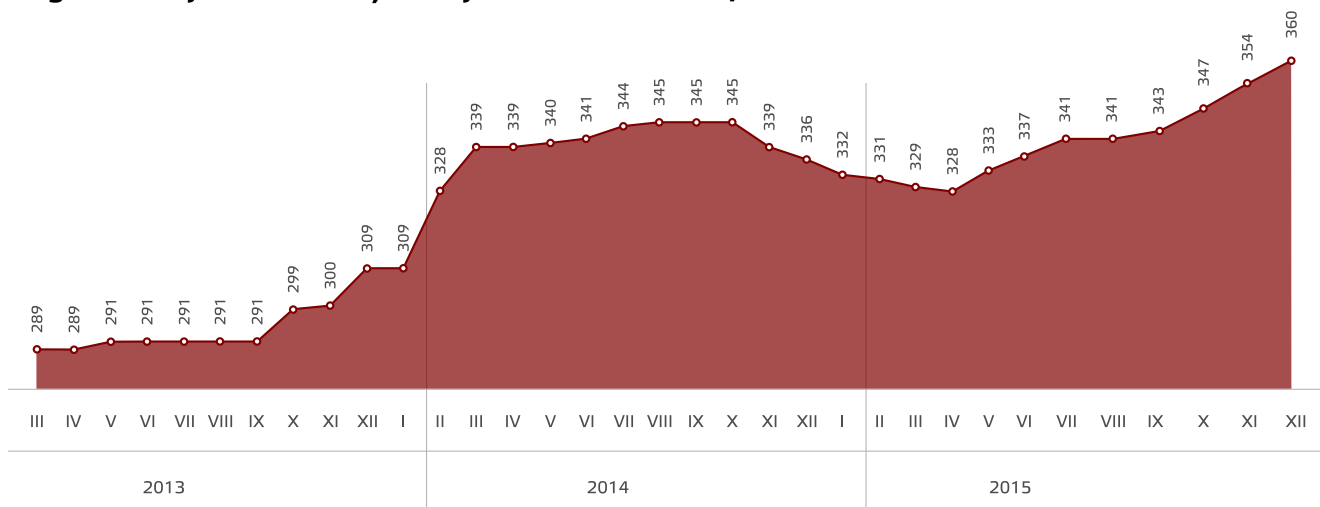
Salaspils

2015. gada decembrī Salaspilī dzīvokļu cenas saglabājās bez izmaiņām. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena decembrī saglabājās 471 EUR/m² pozīcijā. Gada laikā sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā palielinājās par 0,6 %. Dzīvokļu cenas decembrī bija identiskas 2013. gada aprīlī konstatētajām, līdz ar to var secināt, ka pēdējo gandrīz trīs gadu laikā Salaspilī dzīvokļu cenas nav mainījušās.

Jelgava

Jelgavā 2015. gada decembrī cenas palielinājās par 1,9 %. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena decembrī pieauga līdz 360 EUR/m². Gada laikā - kopš 2014. gada decembra - Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 7,1 %. Dzīvokļu cenas Jelgavā kopš aprīļa vienīgi pieauga.

Jelgavas sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

ARCO REAL ESTATE ir vadošais nekustamo īpašumu uzņēmums Baltijas valstīs, kas dibināts Igaunijā 1992. gadā. Šobrīd uzņēmumam ir biroji dažādās Igaunijas, Latvijas un Bulgārijas pilsētās. Uzņēmums ir kotēts Tallinas fondu biržā kopš 2007. gada jūnija. ARCO REAL ESTATE Latvijā uzsāka darbību 1997. gadā un šobrīd sniedz pakalpojumus Rīgā, Jūrmalā, Saulkrastos, Daugavpilī, Jelgavā, kā arī Liepājā un Limbažos. Uzņēmumā tiek nodarbināti vairāk kā 80 kvalificēti speciālisti.

Māris Laukalējs | Valdes loceklis
1. vērtēšanas nodaļas vadītājs

maris.laukalejs@arcoreal.lv
Blaumaņa ielā 5a, Rīgā
LV-1011, Latvija
Tālr. +371 6736 5555
www.arcoreal.lv

