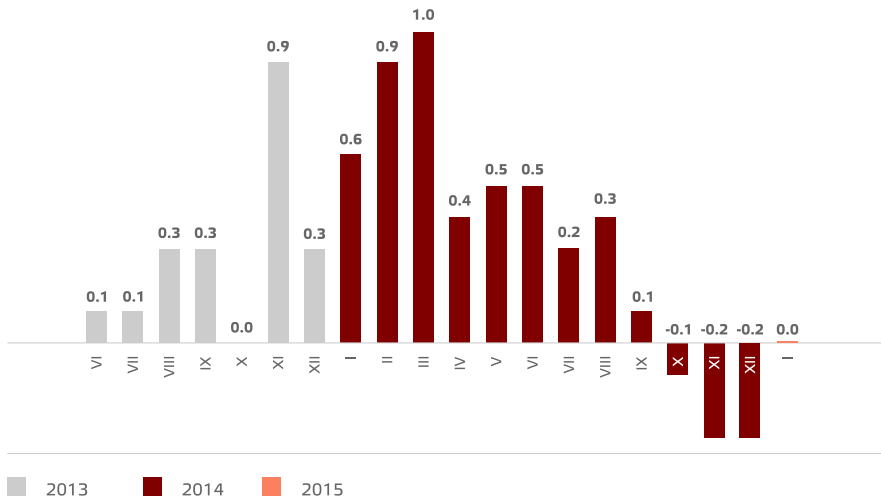


SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻU TIRGUS PĀRSKATS JANVĀRIS

Sērijveida dzīvokļi, 2015. gada 1. februāris

2015. gada janvārī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenu līmenis, salīdzinot ar pērn decembrī konstatēto, saglabājās nemainīgs: vidējā sērijveida dzīvokļu cena janvārī palika 637 EUR/m² pozīcijā. Tomēr kopš 2014. gada janvāra sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 3,2 %.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2013. gada vidus, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Pēc 2014. gada decembrī piedzīvotās aktivitātes samazināšanās, kas skaidrojama ar gada nogalē esošajiem svētkiem un brīvdienām, 2015. gada janvārī sērijveida tirgus aktivitāte atjaunojās. Piedāvājumu skaits, salīdzinot ar pērnā gada decembri, palielinājās par 12,5 %, bet lielākajos Rīgas mikrorajonos par - 10,8 %. Novērojumi liecina, ka sērijveida dzīvokļu tirgus janvārī atgriezās pagājušā gada novembra līmenī.

Cenu līmeņa nemainīšanās vērtējama kā pozitīva tendence pēc 2014. gada beigās novērotās cenu samazināšanās. Tāpat atšķirībā no iepriekšējiem mēnešiem janvārī cenu paaugstināšanās novērota lielākajā daļā mikrorajonu, bet samazināšanās konstatēta vien atsevišķos rajonos.

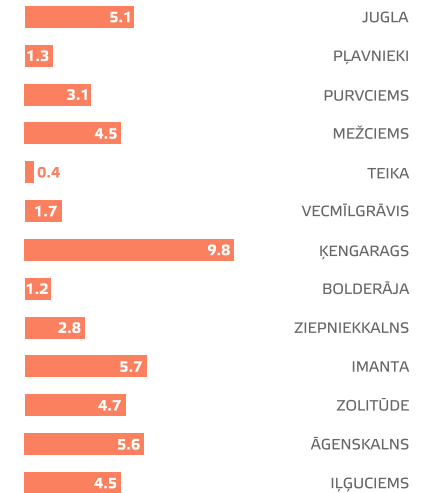
Gan 2013. gadā, gan 2014. gadā vislielākā cenu līmeņa paaugstināšanās tika konstatēta Ķengaragā, arī 2015. gada janvārī šajā mikrorajonā novērots viziteiktākais cenu kāpums. Kopumā kopš 2013. gada sākuma cenas tur pieauga par 15,3 % (no 518 EUR/m² līdz 597 EUR/m²), kas uzskatāms par augstu rādītāju. Tāpat paredzams, ka cenu paaugstināšanās Ķengaragā varētu turpināties ierobežotā piedāvājuma dēļ: ja 2013. gada beigās Ķengaraga sērijveida dzīvokļu piedāvājums sastādīja 9,6 % no Rīgas lielāko mikrorajonu minētā segmenta dzīvokļu piedāvājuma, tad 2015. gada janvārī šis rādītājs bija vien 6,4 %.

Vislielākais vidējās dzīvokļu viena kvadrātmetra cenas pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2014. gada sākuma konstatēts Ķengaragā (+9,8 %), Imantā (+5,7 %) un Āgenskalnā (+5,6 %). Arī pārējos lielākajos Rīgas mikrorajonos cenas šajā periodā palielinājās.

2015. gada janvārī vidējā sērijveida dzīvokļu cena saglabājās 637 EUR/m² pozīcijā. Janvārī cenas vidēji bija par 60,7 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad vidējā neremontēta sērijveida dzīvokļu cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi – 1 620 EUR/m².

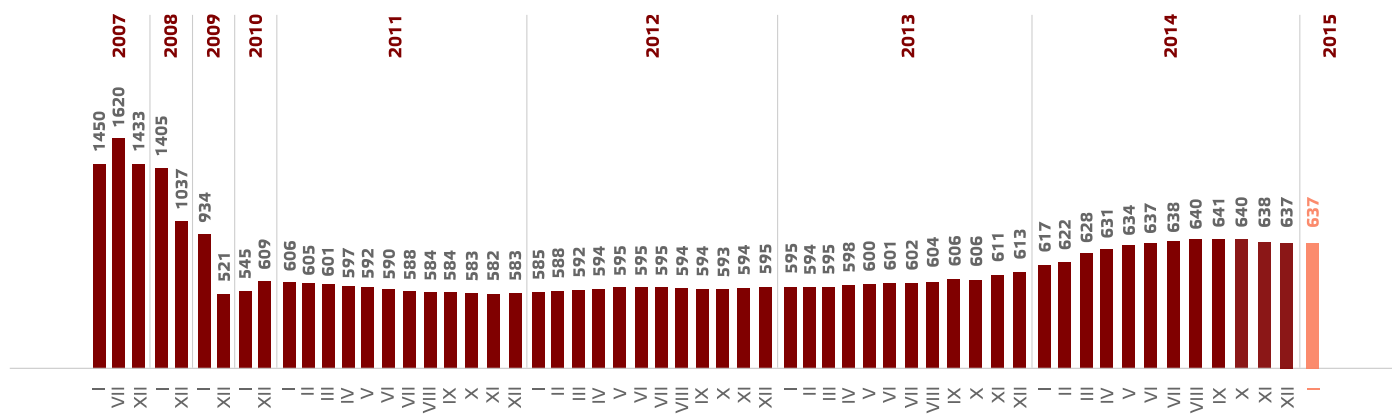
2008. gadā vidējās cenas sērijveida dzīvokļiem Rīgā kopumā samazinājās vidēji par 33,5 %. 2009. gada laikā vidējās cenas kopumā samazinājās vēl par 44,2 %. Savukārt 2010. gada laikā cenas kopumā pieauga vidēji par 16,9 %. 2011. gadā cenas sērijveida dzīvokļiem noslidēja par 3,5 %. 2012. gada laikā dzīvokļu cenas pieauga par 2 %, bet 2013. gadā dzīvokļu cenas pieauga par 3 %. 2014. gadā cenas turpināja pieaugt 3,9 % apmērā. 2015. gadā dzīvokļu cenu izmaiņas vēl nav konstatētas.

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

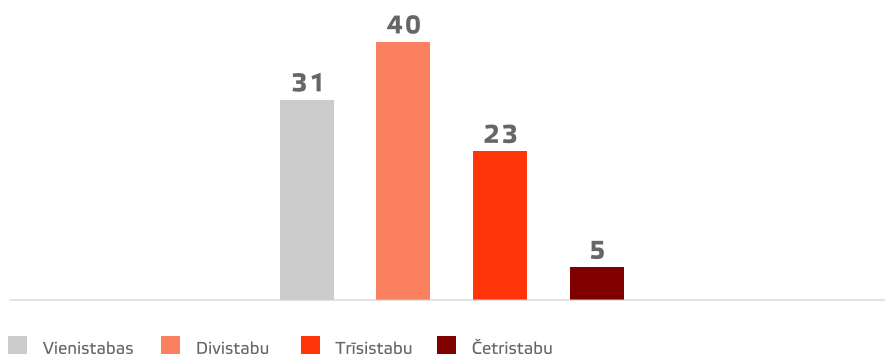
2015. gada janvārī vidējā viena kvadrātmetra vērtība dzīvokļiem, vērtējot tos pēc istabu skaita, pieauga trīsistabu (+0,3 %) un četrīstabu (+0,5 %) dzīvokļiem. Divīstabu dzīvokļiem cena janvārī saglabājās nemainīga, savukārt vienīstabas (-0,7 %) dzīvokļiem cena janvārī samazinājās.

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

	2013												2014												2015	
1 istabu	643	643	643	643	648	648	650	651	652	654	655	664	666	671	681	689	692	697	701	699	703	704	702	702	703	698
2 istabu	602	602	602	603	610	612	612	614	616	619	618	623	625	628	631	638	641	645	649	650	652	654	651	647	644	644
3 istabu	574	574	574	574	576	577	578	579	582	583	583	587	588	592	596	600	602	604	609	610	611	612	613	611	607	609
4 istabu	560	560	560	560	561	562	562	563	564	567	568	571	573	577	581	586	588	590	592	594	594	592	594	595	593	596
	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.	01.02.

Avots: ARCO REAL ESTATE

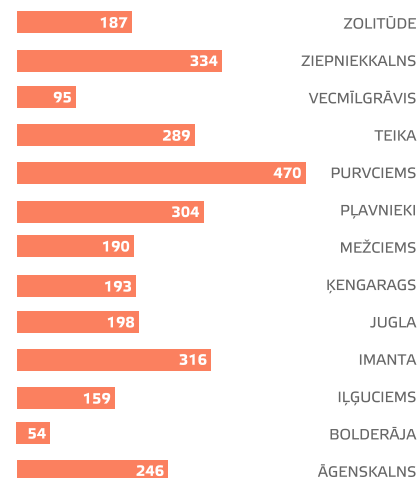
Notikušo sērijveida dzīvokļu darījumu sadalījums pēc istabu skaita 2014. gada IV ceturksnī, %



Avots: Valsts zemes dienests

2015. gada janvārī dzīvokļu piedāvājums Rīgā kopumā palielinājās par 12,5 %, savukārt piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE apskatītajos lielākajos mikrorajonos pieauga par 10,8 %. Pēc decembrī piedzīvotā sarūkuma janvārī piedāvājums atgriezās iepriekšējā līmenī.

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2015. gada janvārī



Avots: ARCO REAL ESTATE

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

Apkopojot piedāvājumu skaitu, var secināt, ka vislielākais piedāvājumu skaits mikrorajonos janvārī bija Purvciemā, Ziepniekkalnā un Imantā. Savukārt vismazākais piedāvājumu skaits konstatēts Bolderājā un Vecmīlgrāvī. Skatoties piedāvājumu skaitu proporcionāli mikrorajonu lielumam (pēc iedzīvotāju skaita), vislielākais piedāvājums novērots Mežciemā, Ziepniekkalnā un Teikā. Turpretī Ķengaragā, Vecmīlgrāvī un Bolderājā piedāvājuma skaits proporcionāli iedzīvotāju skaitam bija vismazākais.

Janvārī piedāvājuma skaita pieaugums bija vērojams gandrīz visos lielākajos mikrorajonos. Vienīgie mikrorajoni, kur janvārī konstatēts piedāvājuma samazinājums, bija Bolderāja (-12,9 %) un Āgenskalns (-2,4 %). Turpretim izteiktākais dzīvokļu piedāvājuma pieaugums janvārī novērots Mežciemā (+21,8 %), Pļavniekos (+20,6 %) un Juglā (+20 %).

Vidējo cenu izmaiņas sērijveida dzīvokļiem Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā 1m ² cena 01.02.2015.	Vidējā 1m ² cena 01.01.2015.	Izmaiņas, %
Jugla	641	639	0.4 ↑
Pļavnieki	660	664	-0.6 ↓
Purvciems	682	682	0.1 ↑
Mežciems	666	662	0.5 ↑
Teika	790	798	-1.0 ↓
Vecmīlgrāvis	533	531	0.3 ↑
Ķengarags	597	594	0.5 ↑
Bolderāja	456	454	0.4 ↑
Ziepniekkalns	644	643	0.1 ↑
Imanta	669	676	-1.0 ↓
Zolitūde	695	697	-0.4 ↓
Āgenskalns	681	677	0.5 ↑
Iļģuciems	611	609	0.4 ↑

Avots: ARCO REAL ESTATE

Neskatoties uz to, ka cenu līmenis kopumā palika nemainīgs, 2015. gada janvārī cenu izmaiņas sērijveida dzīvokļiem tika novērotas lielākajā daļā Rīgas mikrorajonu. Vidējā viena kvadrātmetra cena janvārī samazinājās Teikā (-1,0 %), Imantā (-1,0 %), Pļavniekos (-0,6 %) un Zolitūdē (-0,4 %). Pārējos Rīgas mikrorajonos janvārī konstatēta cenu paaugstināšanās. Visizteiktāk cenas pieauga Ķengaragā (+0,5 %), Āgenskalnā (+0,5 %) un Mežciemā (+0,5 %).

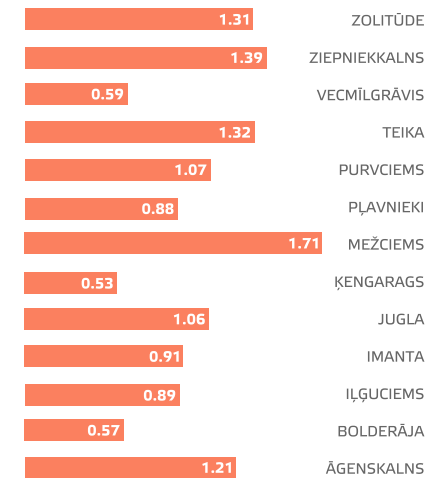
Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas mikrorajonos, EUR/m²

Mikrorajons	01.01.2012.	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.02.2015.
Bolderāja	477	473	450	454	456
Vecmīlgrāvis	508	514	524	531	533
Ķengarags	510	518	543	594	597
Iļģuciems	566	570	586	609	611
Jugla	556	583	610	639	641
Ziepniekkalns	602	613	626	643	644
Mežciems	612	624	637	662	660
Pļavnieki	603	622	651	664	666
Imanta	592	605	633	676	669
Āgenskalns	606	623	644	677	681
Purvciems	615	633	662	682	682
Zolitūde	640	644	663	697	695
Teika	728	757	787	798	790

Avots: ARCO REAL ESTATE

Janvārī kopš 2012. gada sākuma dzīvokļu cenas bija augstākas par 9,2 %. Kopš 2013. gada sākuma tās pieauga par 7,0 %. Salīdzinot ar 2014. gada sākumu, sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2015. gada janvārī bija augstākas par 3,9 %.

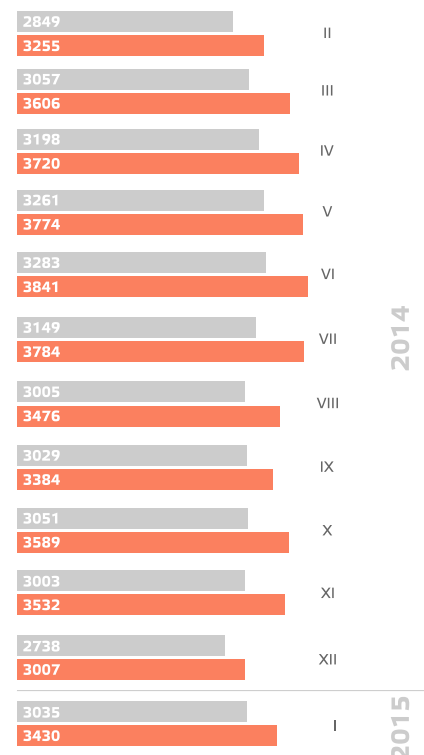
Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli mikrorajonu lielumam Rīgā 2015. gada janvārī



* 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

Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā



■ LIELĀKAJOS MIKORAJONOS (Jugla, Pļavnieki, Purvciems, Mežciems, Teika, Vecmīlgrāvis, Ķengarags, Bolderāja, Ziepniekkalns, Imanta, Zolitūde, Āgenskalns, Iļģuciems)

■ CITUR RĪGĀ

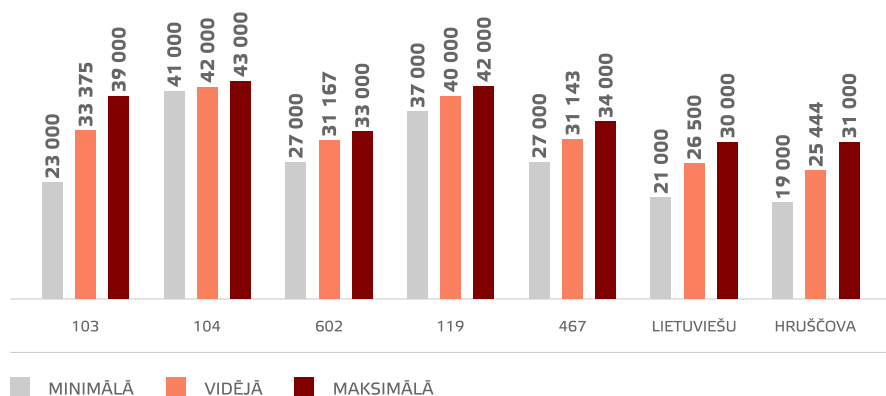
Avots: ARCO REAL ESTATE

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

Augstākās sērijveida dzīvokļu cenas 2015. gada janvārī saglabājās Teikā, kur vidējā 1 m² cena janvārī samazinājās līdz 790 EUR/m² pozīcijai. Savukārt viszemākā vidējā 1 m² cena saglabājās Bolderājā - tā janvārī pieauga līdz 456 EUR/m².

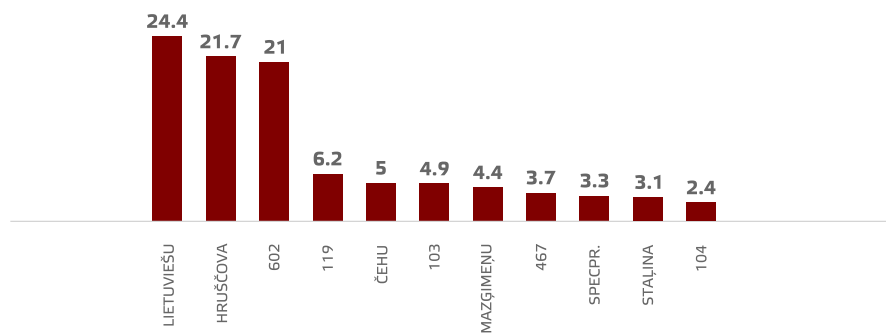
2015. gada janvārī visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. sērijas un 104. sērijas mājās, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem svārstījās no 37 000 līdz 43 000 EUR atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem svārstījās no 21 000 līdz 30 000 EUR, un Hruščova laika mājas, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem svārstījās no 19 000 līdz 31 000 EUR atkarībā no mikrorajona.

Sērijveida dzīvokļu cena pa sērijām Rīgas mikrorajonos 2015. gada janvārī (2 istabu dzīvokļiem), EUR



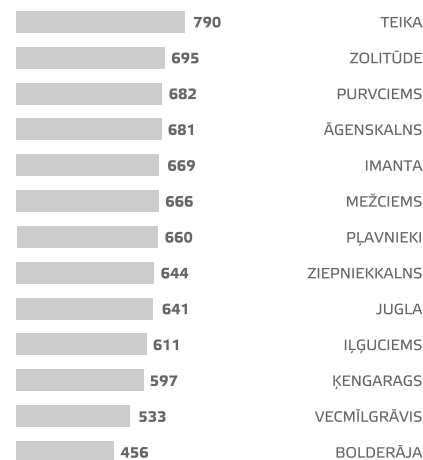
Avots: ARCO REAL ESTATE

Notikušo sērijveida dzīvokļu darījumu sadalījums pa sērijām 2014. gada IV ceturksnī, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas mikrorajonos 2015. gada 1. februārī, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtne

Ogre

2015. gada janvārī sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē samazinājās par 0,4 %. Vidējā cena samazinājās līdz 422 EUR/m². Janvāris bija ceturtais mēnesis pēc kārtas, kad Ogrē novērota cenu samazināšanās. Janvārī novērotais cenu līmenis bija zemākais pēdējo 2 gadu laikā.

Kauguri, Jūrmala

2015. gada janvārī Kauguros dzīvokļu cenas nemainījās. Vidējā dzīvokļa cena janvārī samazinājās līdz 396 EUR/m² pozīcijai. Pēc 2014. gadā piedzīvotajām cenu svārstībām Kauguros cenas janvārī nostabilizējās.

Salaspils

2015. gada janvārī cenu līmenis Salaspilī palika nemainīgs. Vidējā dzīvokļu cena janvārī bija 468 EUR/m². Arī Salaspilī cenas pēc ilgāka laika nostabilizējās. Cenu līmenis 2015. gada janvārī bija tāds pats kā 2013. gada augustā, līdz ar to var teikt, ka šajā laikā notika vien cenu svārstības.

Jelgava

Jelgavā 2015. gada janvārī cenas samazinājās par 1,1 %. Vidējā dzīvokļu cena janvārī atradās 332 EUR/m² pozīcijā. Neskatoties uz to, ka arī janvāris bija trešais mēnesis, kad Jelgavā novērota cenu samazināšanās, tā bija ievērojami mazāka par 2014. gada sākumā novēroto straujo cenu pieaugumu. Kopš 2014. gada sākuma janvārī cenas palielinājās par 6,1 %, kas uzskatāms par augstu rādītāju.

ARCO REAL ESTATE ir vadošais nekustamo īpašumu uzņēmums Baltijas valstīs, kas dibināts Igaunijā 1992. gadā. Šobrīd uzņēmumam ir 19 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, Jūrmalā, Saulkrastos, Daugavpilī, Jelgavā, kā arī Liepājā un Limbažos. Uzņēmumā tiek nodarbināti aptuveni 80 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

