

SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻU TIRGUS PĀRSKATS SEPTEMBRIS

Sērijveida dzīvokļi, 2014. gada 1. oktobris

2014. gada septembrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas palielinājušās par 0,1%. Vidējā sērijveida dzīvokļu cena septembrī pakāpusies 641 EUR/m² pozīcijā. 2014. gada pirmajos trīs ceturkšņos sērijveida dzīvokļu cenas pieaugušas par 4,5%, savukārt kopš pagājušā gada septembra tās pieaugušas par 5,8%.

Līdz ar sērijveida dzīvokļu piedāvājuma krituma apstāšanos arī cenu kāpuma tempi septembrī bija samazinājušies, tādēļ tika konstatēts minimāls cenu pieaugums. Šī gada 3. ceturksnī kopumā bija vērojams neliels cenu pieaugums (+0,6%) uz 1. un 2. ceturkšņa fona, kas attiecīgi bija 2.5% un 1.4%.

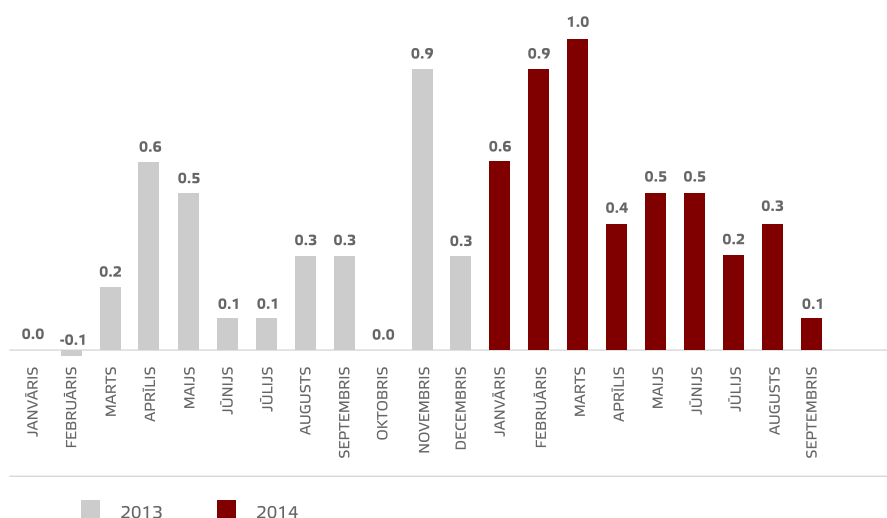
Arvien biežāk sastopams, ka mēneša griezumā atsevišķos mikrorajonos novērots ne tikai cenu kāpums, bet arī neliels cenu kritums. Iepriekšējos mēnešos šādas izmaiņas bija konstatētas Teikā, kur septembrī cenas nostabilizējušās, pretēji Purvciemam, kas septembrī piedzīvoja cenu kritumu un kur cenas samazinājās par 0,4% līdz 690 EUR/m² pozīcijai.

Vislielākais vidējās dzīvokļu 1m² cenas pieaugums Rīgas mikrorajonos 2014. gada pirmajos trīs ceturkšņos novērots Imantā (+7,7%) un Ķengaragā (+7,7%). Arī pārējos lielākajos Rīgas mikrorajonos cenām šogad bija tendence palielināties.

2014. gada septembrī vidējā sērijveida dzīvokļu cena pakāpusies 641 EUR/m² pozīcijā. Cenas vidēji bija par 60,5% zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad vidējā neremontēta sērijveida dzīvokļu cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi – 1620 EUR/m².

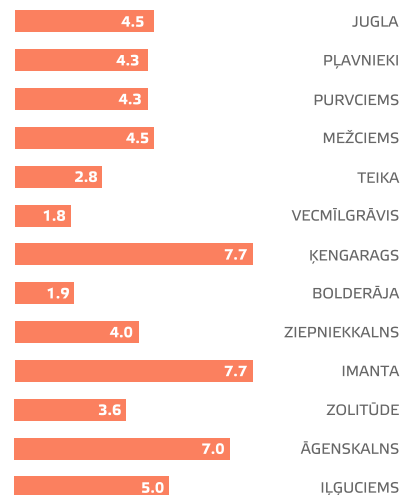
2008. gadā vidējās cenas sērijveida dzīvokļiem Rīgā kopumā nokritās par vidēji 33,5%. 2009. gada laikā vidējās cenas kopumā samazinājās vēl par 44,2%. Savukārt 2010. gada laikā cenas kopumā pieauga vidēji par 16,9%. 2011. gadā cenas sērijveida dzīvokļiem noslīdēja par 3,5%. 2012. gada laikā dzīvokļu cenas pieauga par 2%. 2013. gadā dzīvokļu cenas pieauga par 3%. 2014. gadā cenas turpina pieaugt – šogad dzīvokļu cenas pieaugušas 4,5% apmērā.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2013. gada sākuma, %



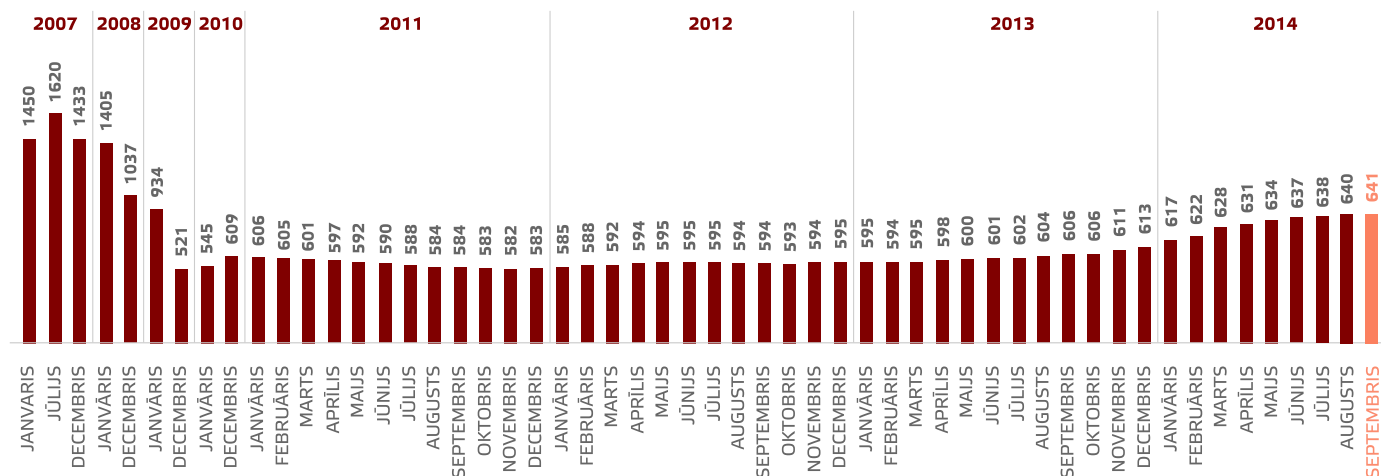
Avots: ARCO REAL ESTATE

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

2014. gada septembrī vidējā viena 1m² vērtība dzīvokļiem, vērtējot tos pēc istabu skaita, pieauga vienistabas (+0,2%), divistabu (+0,3%), trīsistabu dzīvokļiem (+0,1%), savukārt četrstabu dzīvokļiem cena septembrī samazinājās (-0,3%).

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

	2013												2014											
1 istabas	643	643	643	643	648	648	650	651	652	654	655	664	666	671	681	689	692	697	701	699	703	704		
2 istabu	602	602	602	603	610	612	612	614	616	619	618	623	625	628	631	638	641	645	649	650	652	654		
3 istabu	574	574	574	574	576	577	578	579	582	583	583	587	588	592	596	600	602	604	609	610	611	612		
4 istabu	560	560	560	560	561	562	562	563	564	567	568	571	573	577	581	586	588	590	592	594	594	592		
	1. JANVĀRĪ	1. FEBRUĀRĪ	1. MĀRTĀ	1. APRĪLĪ	1. MAIJĀ	1. JŪNIJĀ	1. JŪLIJĀ	1. AUGUSTĀ	1. SEPTEMBRĪ	1. OKTOBRĪ	1. NOVEMBRĪ	1. DECEMBRĪ	1. JANVĀRĪ	1. FEBRUĀRĪ	1. MĀRTĀ	1. APRĪLĪ	1. MAIJĀ	1. JŪNIJĀ	1. JŪLIJĀ	1. AUGUSTĀ	1. SEPTEMBRĪ	1. OKTOBRĪ		

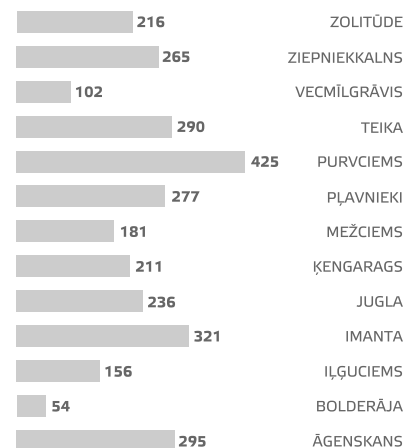
Avots: ARCO REAL ESTATE

2014. gada septembrī dzīvokļu piedāvājums Rīgā kopumā bija samazinājies par 1,0%. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE apskatītajos lielākajos mikrorajonos minimāli pieaudzis - par 0,8%.

Apkopojot piedāvājumu skaitu, var secināt, ka vislielākais piedāvājumu skaits mikrorajonos septembrī bija Purvciemā, Āgenskalnā un Imantā. Savukārt vismazākais piedāvājumu skaits bija Bolderājā un Vecmīlgrāvī. Skatoties piedāvājumu skaitu proporcionāli mikrorajonu lielumam (pēc iedzīvotāju skaita), vislielākais piedāvājums vērojams Zolitūdē, Mežciemā un Āgenskalnā. Turpretim Ķengaragā, Vecmīlgrāvī un Bolderājā piedāvājuma skaits proporcionāli iedzīvotāju skaitam bija vismazākais.

Septembrī lielākajā daļā mikrorajonu piedāvājumu skaits pieauga. Vislielākais piedāvājuma pieaugums novērots Juglā (+18,6%), Ķengaragā (+15,9%) un Teikā (+9,8%). Savukārt tādos mikrorajonos kā Bolderāja, Purvciems, Vecmīlgrāvis un Zolitūde bija vērojams piedāvājuma skaita sarukums. Izteiktākais dzīvokļu piedāvājuma kritums septembrī novērots Bolderājā – tur piedāvājums samazinājās par 28,9%.

Dzīvokļu piedāvājuma skaits Rīgā 2014. gada septembrī



Avots: ARCO REAL ESTATE

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

2014. gada septembrī neliels cenu pieaugums sērijveida dzīvokļiem bija vērojams lielākajā daļā no Rīgas mikrorajoniem. Vidējā 1m² cena septembrī visvairāk pieauga Ķengaragā (+0,5%). Cenu izmaiņas nebija konstatētas Bolderājā, kur cenas septembrī bija saglabājušās iepriekšējā mēneša līmenī. Turpretim Purvciemā (-0,4%), Vecmīlgrāvī (-0,2%), Ziepniekkalnā (-0,2%) un Zolitūdē (-0,1%) septembrī cenas minimāli samazinājušās.

Vidējo sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos

	Vidējā 1m ² vērtība 2014. gada 1. oktobrī	Vidējā 1m ² vērtība 2014. gada 1. septembrī	Izmaiņas, %
Jugla	637	635	0.3 ↑
Plāvieki	679	678	0.2 ↑
Purvciems	690	693	-0.4 ↓
Mežciems	666	665	0.2 ↑
Teika	809	808	0.1 ↑
Vecmīlgrāvis	533	534	-0.2 ↓
Ķengarags	586	583	0.5 ↑
Bolderāja	459	459	0.0 →
Ziepniekkalns	651	652	-0.2 ↓
Imanta	681	679	0.3 ↑
Zolitūde	687	688	-0.1 ↓
Āgenskalns	689	686	0.5 ↑
Iļģuciems	614	611	0.6 ↑

Avots: ARCO REAL ESTATE

Kopš 2011. gada sākuma dzīvokļu cenas septembrī bija augstākas par 5,2%. Kopš 2012. gada sākuma dzīvokļu cenas bija augstākas par 9,9%. Kopš 2013. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas pieaugušas par 7,7%. Salīdzinot ar 2014. gada sākumu, sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2014. gada septembrī bija par 4,5% augstākas.

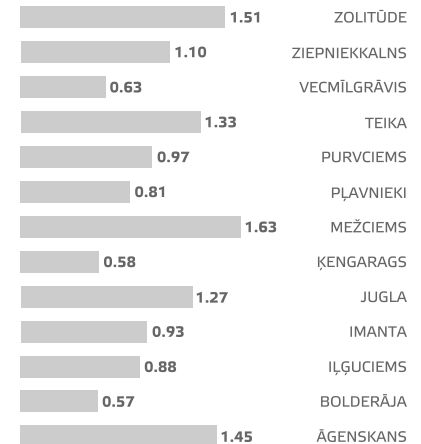
Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas mikrorajonos, EUR/m²

	2011. gada 1. janvāris	2012. gada 1. janvāris	2013. gada 1. janvāris	2014. gada 1. janvāris	2014. gada 1. oktobrī
Bolderāja	508	477	473	450	459
Vecmīlgrāvis	534	508	514	524	533
Ķengarags	541	510	518	543	574
Iļģuciems	590	566	570	586	608
Jugla	583	556	583	610	634
Ziepniekkalns	633	602	613	626	653
Mežciems	634	612	624	637	665
Imanta	618	592	605	633	676
Plāvieki	630	603	622	651	677
Āgenskalns	643	606	623	644	683
Zolitūde	675	640	644	663	688
Purvciems	645	615	633	662	693
Teika	725	728	757	787	811

Avots: ARCO REAL ESTATE

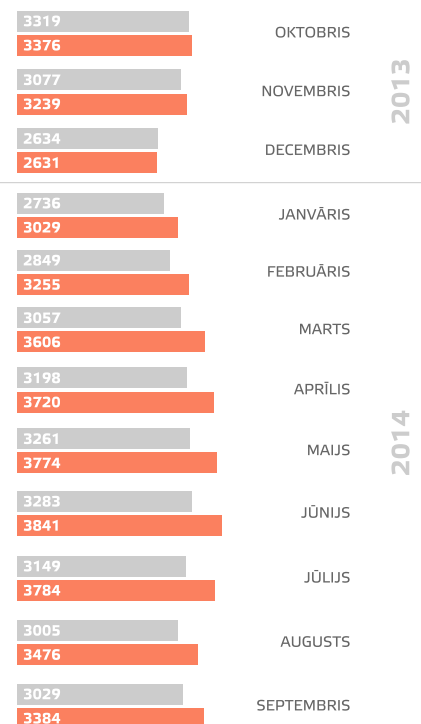
Augstākās sērijveida dzīvokļu cenas 2014. gada septembrī saglabājās Teikā, kur vidējā 1m² cena septembrī minimāli palielinājās, sasniedzot 809 EUR/m². Savukārt viszemākā vidējā 1m² cena novērota Bolderājā, kur – tā septembrī saglabājās 459 EUR līmenī.

Dzīvokļu piedāvājuma proporcionāli mikrorajonu lielumam Rīgā 2014. gada sept.



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā



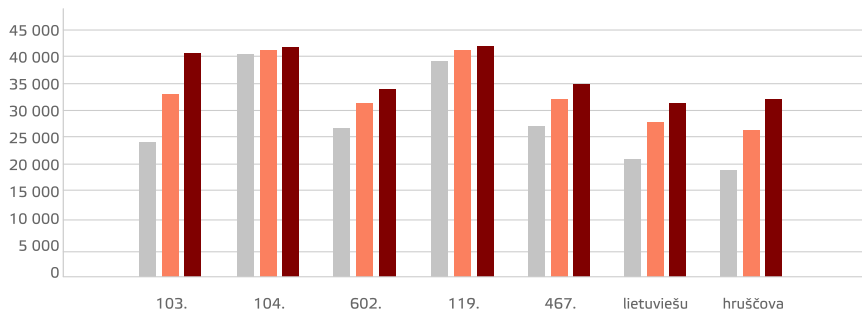
■ LIELĀKAJOS MIKORAJONOS (Jugla, Plāvieki, Purvciems, Mežciems, Teika, Vecmīlgrāvis, Ķengarags, Bolderāja, Ziepniekkalns, Imanta, Zolitūde, Āgenskalns, Iļģuciems)
■ CITUR RĪGĀ

Avots: ARCO REAL ESTATE

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

2014. gada septembrī visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. sērijas un 104. sērijas mājās, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem svārstījās no 39 000 līdz 42 000 EUR atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bijušas lietuviešu projekta mājas, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem svārstījās no 21 000 līdz 31 000 EUR, un Hruščova laika mājas, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem svārstījās no 19 000 līdz 32 000 EUR atkarībā no mikrorajona.

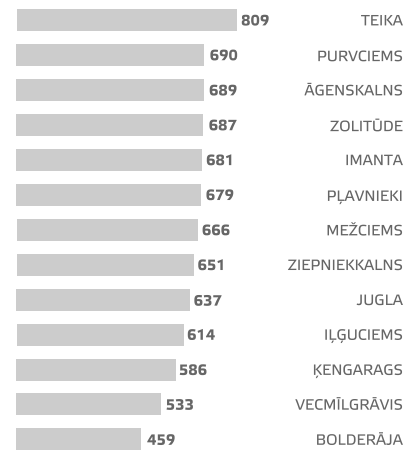
Sērijveida dzīvokļa cena pa sērijām Rīgas mikrorajonos 2014. gada septembrī, EUR (divistabu dzīvokļiem)



■ MINIMĀLĀ
■ VIDĒJĀ
■ MAKSIMĀLĀ

Avots: ARCO REAL ESTATE

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre

2014. gada septembrī sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,5%. Vidējā cena sasniedza 438 EUR/m². Ogrē neliels cenu pieaugums novērots jau trešo mēnesi pēc kārtas. Pirms tam cenu līmenis bija saglabājies nemainīgs kopš gada sākuma. Kopumā kopš 2014. gada sākuma Ogrē cenas pieauga par 2,7%.

Kauguri, Jūrmala

2014. gada septembrī Kauguros dzīvokļu cenu izmaiņas nebija konstatētas. Vidējā dzīvokļa cena saglabājās 403 EUR/m². Kopumā kopš 2014. gada sākuma Kauguros cenas pieauga par 2,0%. Septembris bija trešais mēnesis pēc kārtas, kad cenu līmenis Kauguros nav mainījies.

Salaspils

2014. gada septembrī cenu līmenis Salaspilī nebija mainījies. Vidējā dzīvokļu cena septembrī saglabājās 471 EUR/m². Kopumā 2014. gada pirmajos trīs ceturkšņos Salaspilī cenas pieauga par 1,9%. Arī Salaspilī šis jau ir trešais mēnesis bez cenu svārstībām.

Jelgava

Jelgavā 2014. gada septembrī cenas saglabājās iepriekšējā mēneša līmenī. Vidējā dzīvokļu cena atrodas 345 EUR/m² pozīcijā. Septembris Jelgavā bija pirmais mēnesis pēc ilgstošas cenu augšupejas, kad cenu izmaiņas netika konstatētas. Kopš 2014. gada sākuma cenas palielinājās par 10,3%, 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 Limbažos un Liepājā. 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



/arcoreal



/arcorealestate



/arcorealestate