



Sērijveida dzīvokļu tirgus pārskats Rīga, Rīgas rajons

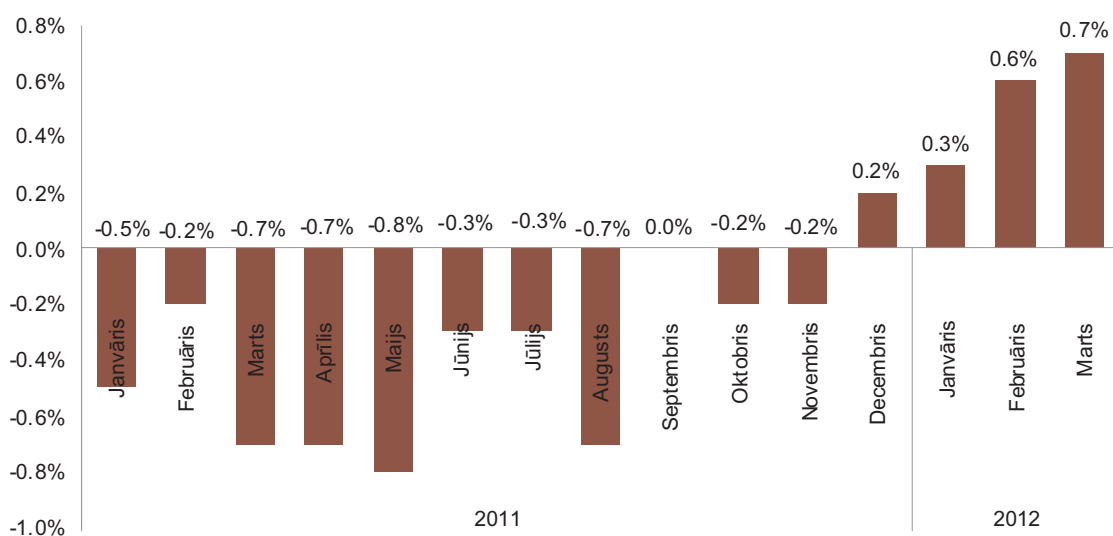
2012.gada MARTS



ARCO REAL ESTATE

2012.gada sākumā dzīvokļu tirgū vērojamas pozitīvas cenu svārstības. Vidējā cena sērijeida dzīvokļiem 2012.gada martā ir pieaugusi par 0.7%. Tādējādi vidējā sērijeida dzīvokļa cena ir **592 EUR/m²**.

Sērijeida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2011.gada sākuma, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

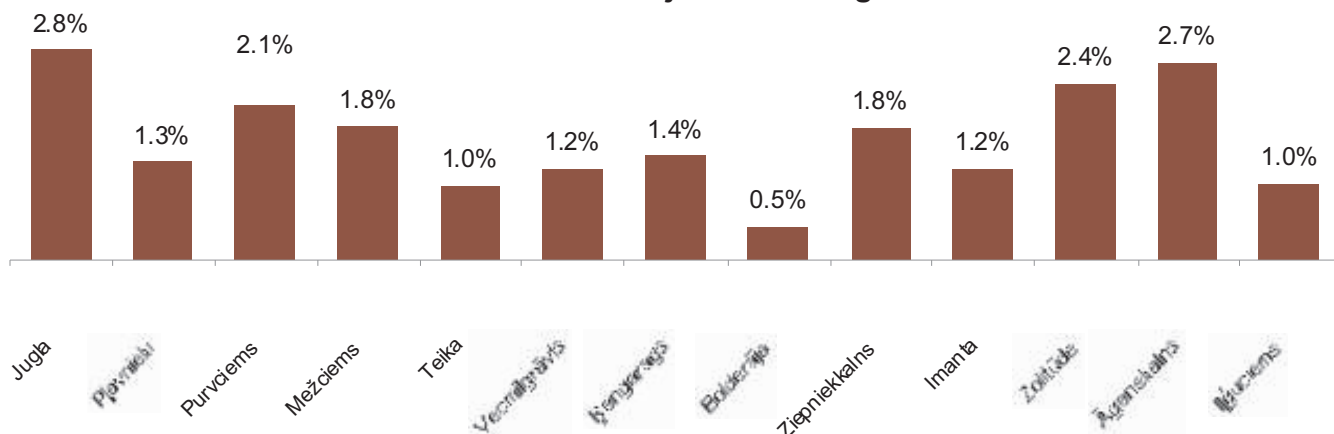
2012.gada pirmajā ceturksnī sērijeida dzīvokļa cenas kopumā pieaugušas par 1.6%. Tuvākajā nākotnē nav prognozējamas lielākas cenu svārstības kā pašlaik. Liela daļa potenciālo pircēju, joprojām izšķiras par labu mājokļa īrei, nevis iegādei. Tam bieži vien par pamatu ir stabilitātes sajūtas trūkums, nedrošība par ienākumiem nākotnē, kā arī izdevumu pieaugums. Tai pašā laikā, pieaugot pieprasījumam un dzīvokļu īres cenām, mājokļa iegāde visai drīz varētu atkal kļūt populārāka. Jau šobrīd daudzviet mikrorajonos dzīvokļa iegāde ir izdevīgāka nekā tā īre, jo, ņemot aizdevumu, ikmēneša maksājums ir mazāks nekā īres maksa. Protams, pie nosacījuma, ja ir līdzekļi pirmajai iemaksai pie dzīvokļa iegādes kredītā.

Šobrīd nekustamā īpašuma tirgū nav novērojami signāli par strauju tirgus attīstību, līdz ar to cenu pieaugums iespējams lēns un pakāpenisks.

Dzīvokļu piedāvājumu skaits martā turpina pieaugt. Pavisam Rīgā dzīvokļu piedāvājumu skaits pieaudzis par 6.8 %, lielākajos mikrorajonos par 11.5%, bet Rīgas centrālajā daļā par 4.2%.

Vislielākais vidējās m² cenas pieaugums 2012.gada 1.ceturksnī vērojams Juglā +2.8%. Visniecīgākais pieaugums gada pirmajos mēnešos vērojams Bolderājā - +0.5%. Tas izskaidrojams ar, to, ka arī 2012.gadā pieprasījums galvenokārt koncentrējas uz labas kvalitātes dzīvokļiem ar labu atrašanās vietu un novietojumu. Tādējādi cenu ziņā lētākajos mikrorajonos, kas ir attālāk no pilsētas centra, cenu pieaugums ir mazāks.

Cenu izmaiņas mikrorajonos no 2012.gada sākuma



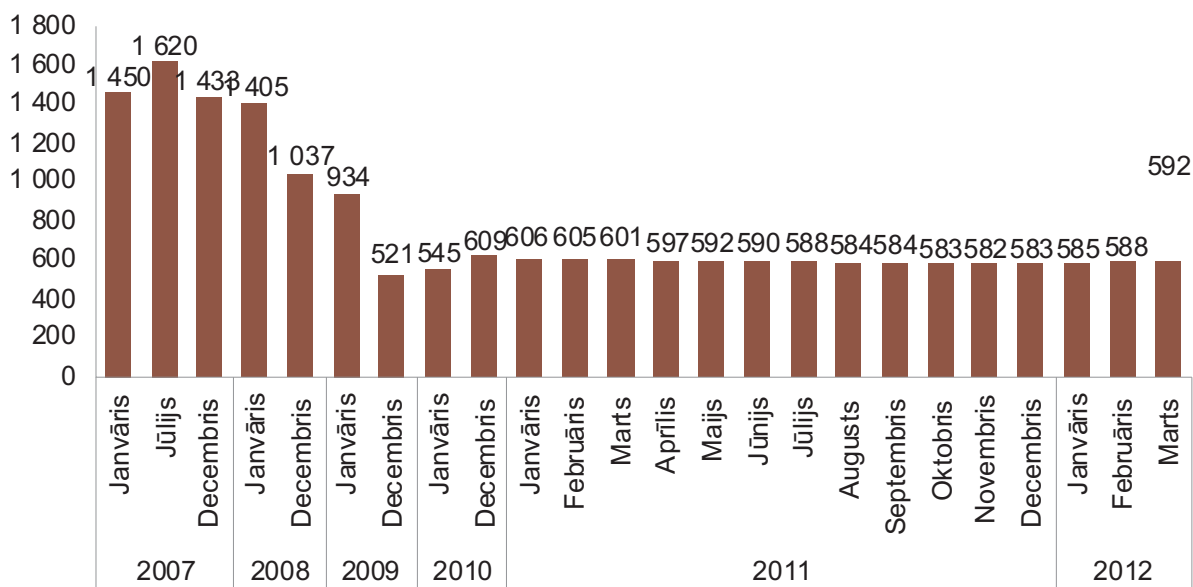
Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu tirgus pārskats | Rīga | 2012.gada MARTS

Vidējā sērijveida dzīvokļu cena 2012.gada martā atgriezusies 2011.gada maija līmenī **592 EUR/m²**. Cenas vidēji ir par 63.4% zemākas nekā 2007.gada 1.jūlijā, kad vidējā neremontēta sērijveida dzīvokļu cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi 1620 EUR/m². Savukārt, salīdzinot ar 2011.gada beigām, vidējā neremontēta sērijveida dzīvokļu cena martā ir vidēji par 1.6% augstāka.

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 noslīdēja par 3.5%.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika Rīgas mikrorajonos, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

Lielākais sērijveida dzīvokļa cenu pieaugums martā joprojām novērojams vienistabas dzīvokļiem. ARCO REAL ESTATE apskatītajos mikrorajonos 2012.gada martā vidējā 1 istabas dzīvokļa cena pieaugusi līdz 639 EUR/m², tas ir, par 1.1% augstāka nekā iepriekšējā mēnesī; 2 istabu sērijveida dzīvokļu vidējā cena pieaugusi līdz 598 EUR/m² - tā, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša vidējo cenu, pieaugusi par 0,7%; 3 istabu dzīvokļa vidējā cena - 571 EUR/m², salīdzinot ar iepriekšējā mēneša cenām, tā pieaugusi par 0.5%; 4 istabu dzīvokļa vidējā cena - 561 EUR/m², un tā, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, tā pieaugusi par 0.2%.

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

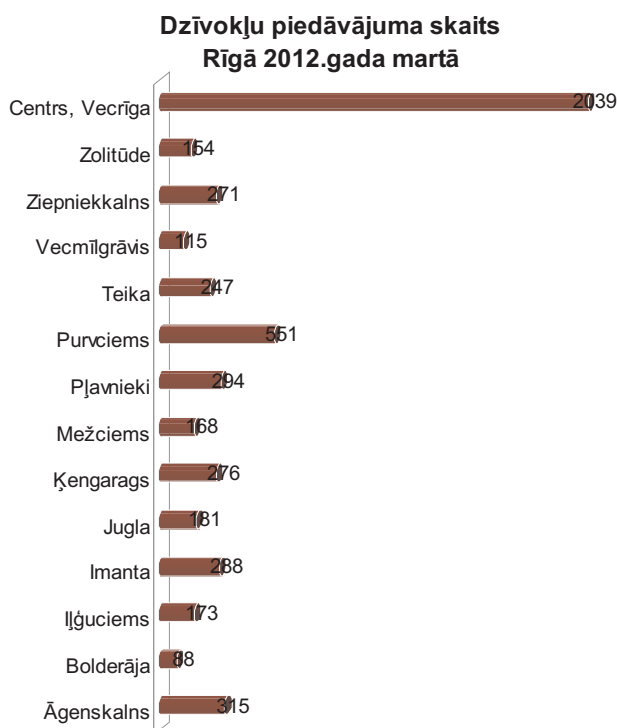
	2011.gads												2012.gads			uz 1.aprīli
	uz 1.janvāri	uz 1.februāri	uz 1.martu	uz 1.aprīli	uz 1.maiju	uz 1.jūniju	uz 1.jūliju	uz 1.augustu	uz 1.septembri	uz 1.oktobri	uz 1.novembri	uz 1.decembri	uz 1.janvāri	uz 1.februāri	uz 1.martu	
1 istabas	654	649	644	636	633	628	626	624	623	622	622	621	622	626	632	639
2 istabu	621	615	613	609	604	599	596	594	590	591	589	589	590	592	594	598
3 istabu	587	584	584	581	578	573	571	567	564	564	563	563	563	565	568	571
4 istabu	577	575	578	576	572	569	567	566	561	560	558	556	557	557	560	561

Avots: ARCO REAL ESTATE

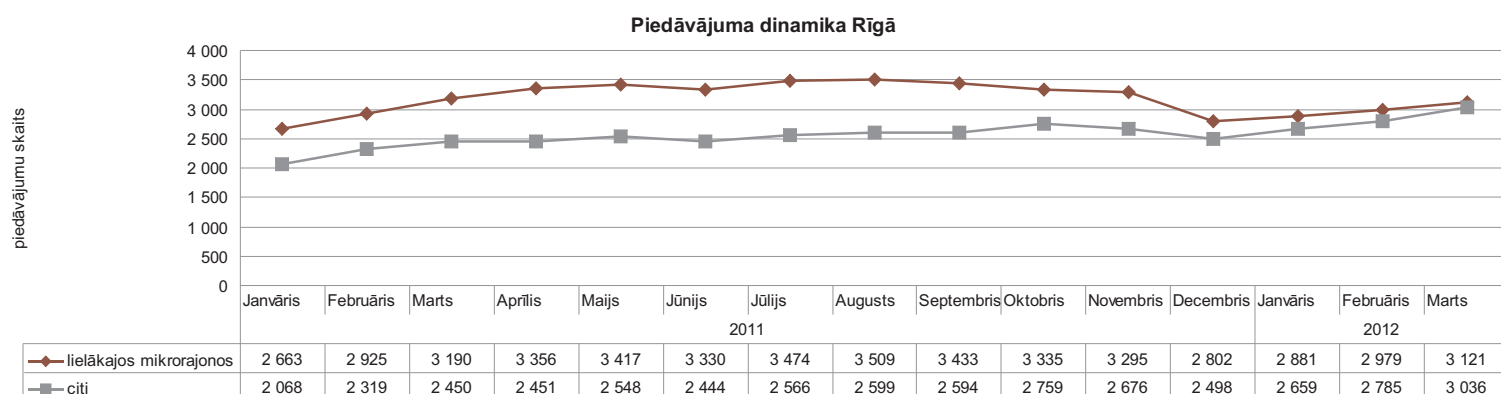
Sērijveida dzīvokļu tirgus pārskats | Rīga | 2012.gada MARTS

Dzīvokļu pārdošanas piedāvājumu skaits 2012.gada martā, salīdzinot ar iepriekšējā mēneša līmeni, ir pieaudzis gan ARCO REAL ESTATE apskatītajos lielākajos mikrorajonos (4.8%), gan kopumā Rīgā (6.8%). Piedāvājumu skaits Rīgas centrālajā daļā pieaudzis par 11.5%.

Apkopojot piedāvājumu skaitu, var secināt, ka vislielākais piedāvājumu skaits mikrorajonos martā bija Purvciemā, Pļavniekos, Ķengaragā un Āgenskalnā. Savukārt, vismazākais piedāvājumu skaits bija Bolderājā un Zolitūdē. Martā līdzīgi kā janvārī lielākajā daļā mikrorajonu piedāvājumu skaits ir pieaudzis. Vislielākais piedāvājuma pieaugums konstatēts Juglā par 29.3%. Vecmīlgrāvī jau otro mēnesi konstatēts lielākais piedāvājuma kritums piedāvājums sarucis par 8%. Rīgas mikrorajonos populārākie dzīvokļi ir bijuši 1 istabu un 2 istabu dzīvokļi. Savukārt vismazākā interese ir par 4 istabu dzīvokļiem.



Avots: ARCO REAL ESTATE



Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu tirgus pārskats | Rīga | 2012.gada MARTS

2012.gada martā sērijveida dzīvokļu vidējā m² cena gandrīz visos mikrorajonos ir nedaudz pieaugusi. Vidējās m² cenas pieaugušas par 0,4-1,5%. Lielākais cenu pieaugums martā novērots Āgenskalnā, kur cenas pieauga vidēji par 1,5%. Mazākais cenu pieaugums konstatēts Imantā, kur cenas pieaugušas par 0.4%. Tai pašā laikā attālākajos Rīgas mikrorajonos Vecmīlgrāvī un Bolderājā martā, atšķirībā no citiem lielākajiem mikrorajoniem nav novērotas pozitīvas cenu svārstības. Bolderājā cenu izmaiņas nav konstatētas, savukārt Vecmīlgrāvī cenas pavisam nedaudz noslīdējušas par 0.2%.

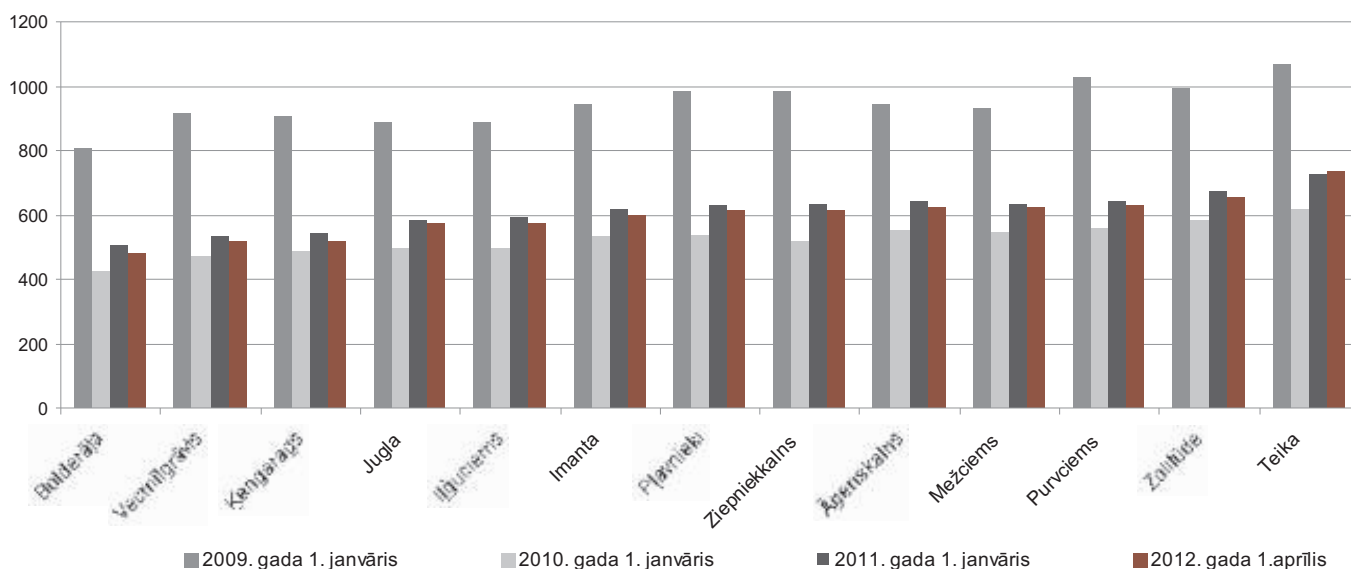
Vidējo sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos (%)

	Vidējā 1m ² vērtība uz 2012.gada 1.aprīli	Vidējā 1m ² vērtība uz 2012.gada 1.martu	Izmaiņas %
Jugla	571	566	1.0%
Pļavnieki	611	606	0.8%
Purvciems	628	622	1.0%
Mežciems	623	618	0.7%
Teika	735	730	0.7%
Vecmīlgrāvis	514	515	-0.2%
Ķengarags	517	514	0.6%
Bolderāja	479	479	0.0%
Ziepiņkalns	612	608	0.6%
Imanta	600	597	0.4%
Zolitūde	655	649	1.0%
Āgenskalns	622	613	1.5%
Iļģuciems	572	568	0.5%

Avots: ARCO REAL ESTATE

Kopš 2012.gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas pieaugušas par 1.6%. Kopš 2011.gada sākuma dzīvokļu cenas samazinājušās par 2.8%. Salīdzinot ar 2010.gada sākumu, sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2011.gada martā ir par 13.7% augstākas. Kopš vidējās cenas zemākā punkta 2009.gada septembrī, kad vidējā m² vērtība Rīgas mikrorajonos bija noslīdējusi līdz 487 EUR, cenas ir vidēji par 21.6% augstākas.

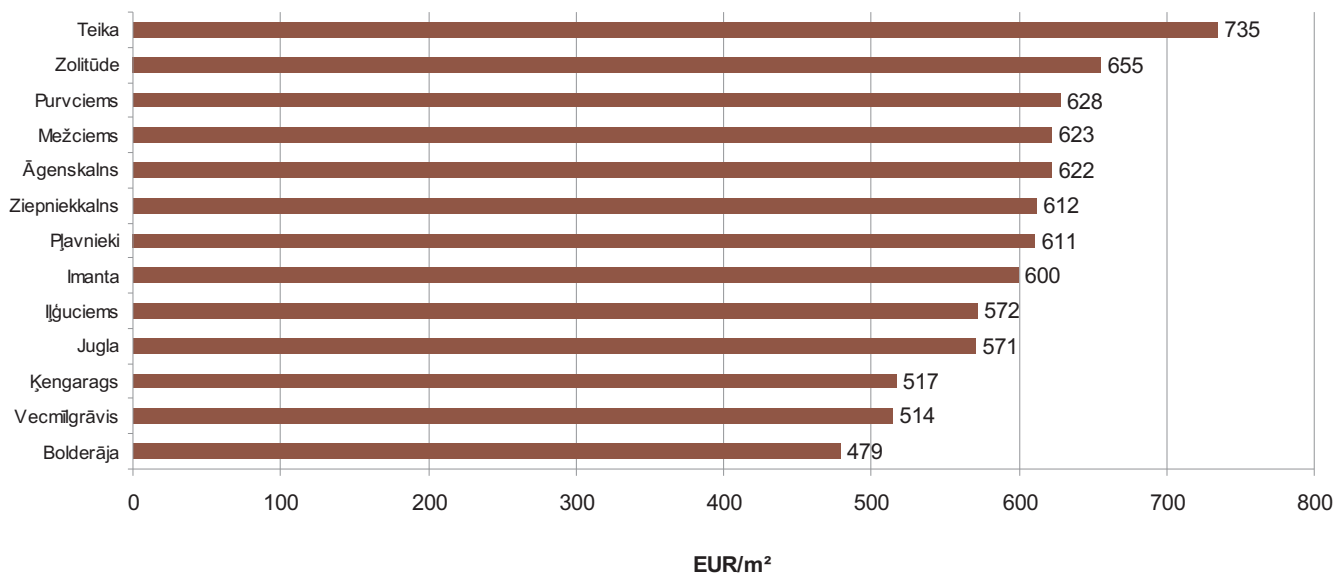
Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos (EUR/m²)



Avots: ARCO REAL ESTATE

Augstākās sērijveida dzīvokļu cenas 2012.gada martā ir Teikā, kur 1m² vidējā cena pieaugusi par 0,7% un sasniedz 735 EUR. Savukārt viszemākā vidējā 1m² cena martā bija *Bolderājā*, tā saglabājusies 479 EUR.

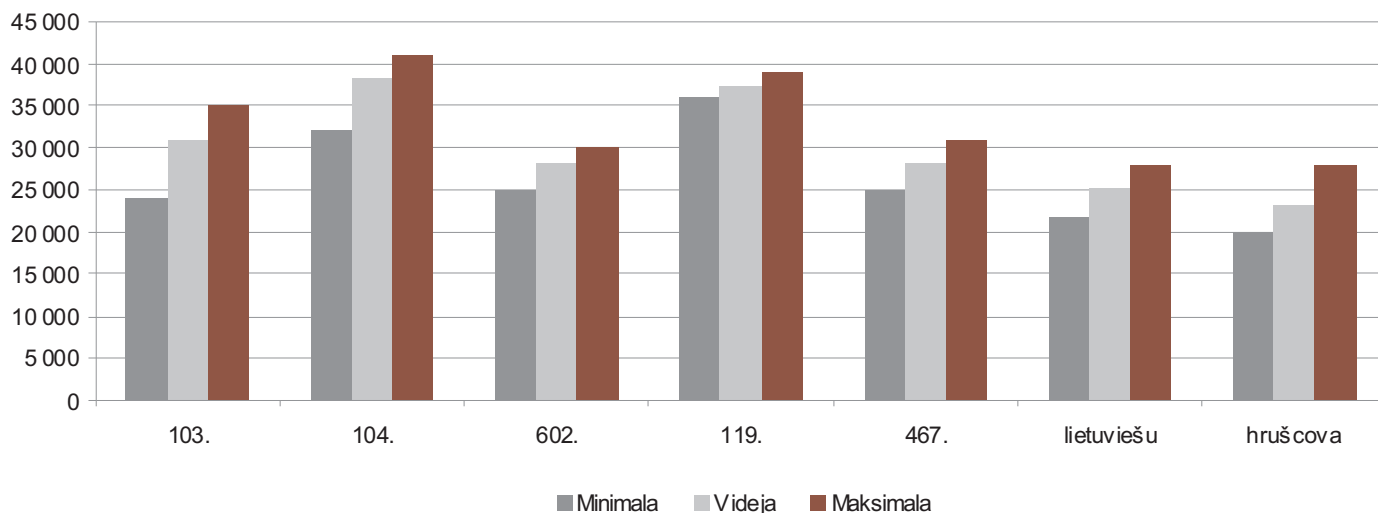
Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2011.gada martā (EUR/m²)



Avots: ARCO REAL ESTATE

2012.gada martā visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119.sērijas un 104.sērijas mājās, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem svārstījās no 32 līdz 41 tūkstošiem EUR atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bijušas *lietuviešu projekta mājas*, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem svārstījās no 22 līdz 28 tūkstošiem EUR, un *Hruščova laika mājas*, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem attiecīgi svārstījās no 20 līdz 28 tūkstošiem EUR atkarībā no mikrorajona.

Tipveida dzīvokļu cena pa sērijām Rīgas mikrorajonos 2011.gada marta (cenas norādītas EUR, 2 istabu dzīvokļiem)



Avots: ARCO REAL ESTATE

Ogre

Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē 2012.gada martā **saglabājušās bez izmaiņām**. Vidējā cena martā **420 EUR/m²**. Ogrē 2012.gada pirmajā ceturksnī cenas samazinājušās par 2,1%. Tomēr kopumā dzīvokļu cenas Ogrē ir stabilas un cenu svārstības ir nelielas. Tirgus aktivitāte dzīvokļu tirgū Ogrē vērtējama kā zema.

Jūrmala, Kauguri

2012.gada martā Kauguros dzīvokļu cenas **samazinājušās par 0.5%**. Vidējā dzīvokļa cena martā ir **416 EUR/m²**. 2012.gada pirmajā ceturksnī dzīvokļu cenas Kauguros samazinājušās par 2.6%. Cenu samazinājums ir lielāks nekā vidēji Rīgas mikrorajonos. Cenas sarukušas mazinoties pieprasījumam pēc mājokļiem ar šādu atrašanās vietu, novietojumu.

Salaspils

2012.gada martā Salaspilī dzīvokļu cenas **nav mainījušās**. Vidējā dzīvokļu cena martā saglabājusies **481 EUR/m²**. 2012.gada pirmajā ceturksnī Salaspilī dzīvokļu cenas kopumā samazinājušās par **1.3%**.

Jelgava

2012.gada martā Jelgavā dzīvokļu cenas **nav mainījušās**. Vidējā dzīvokļu cena martā saglabājusies **291 EUR/m²**. 2012.gada pirmajā ceturksnī Jelgavā dzīvokļu cenas kopumā samazinājušās par **1.2%**. Jelgavā aktivitāte dzīvokļu tirgū joprojām ir zema.

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

<http://www.draugiem.lv/arcoreal>

<http://www.twitter.com/arcorealestate>

<http://www.facebook.com/ARCOREALESTATE>