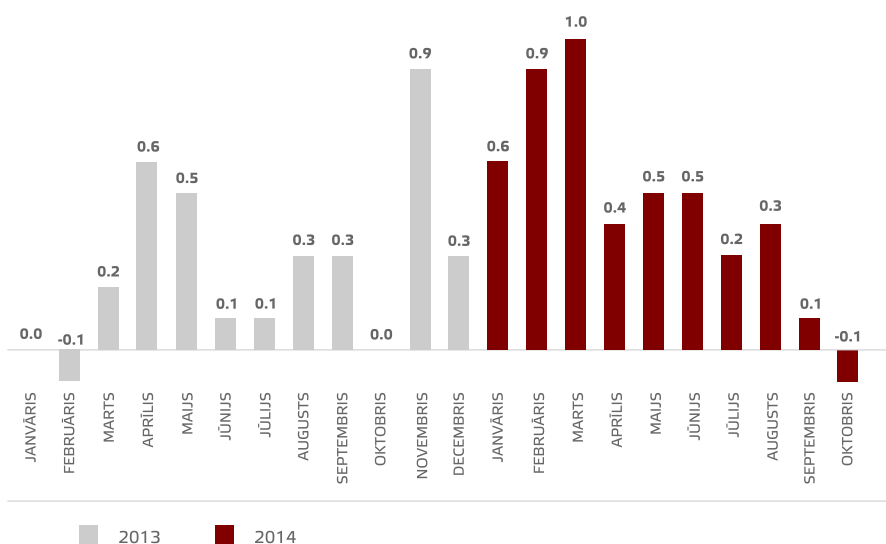


SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻU TIRGUS PĀRSKATS OKTOBRIS

Sērijveida dzīvokļi, 2014. gada 1. novembris

2014. gada oktobrī Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas samazinājās par 0,1%. Vidējā sērijveida dzīvokļu cena oktobrī pazeminājās līdz 640 EUR/m². Kopš 2014. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 4,4%, savukārt kopš pagājušā gada oktobra tās palielinājās par 5,6%.

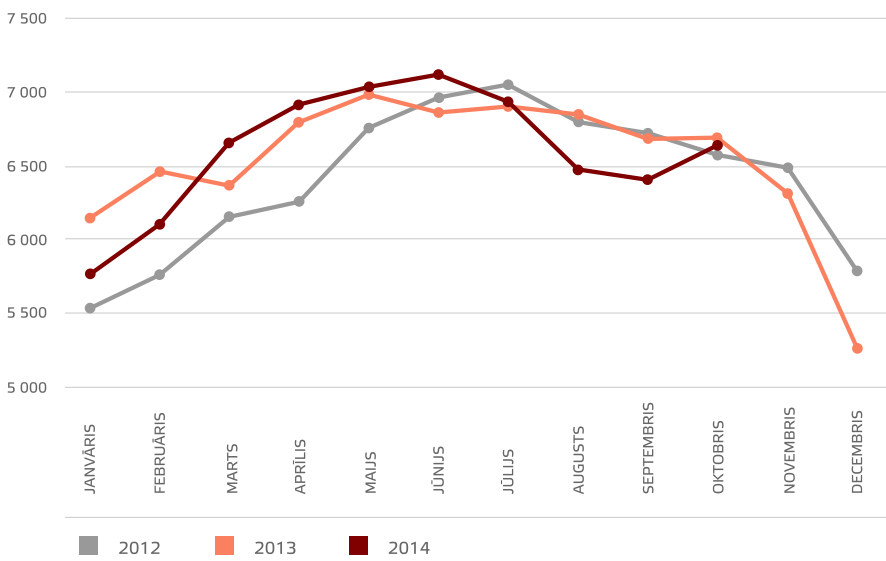
Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2013. gada sākuma, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

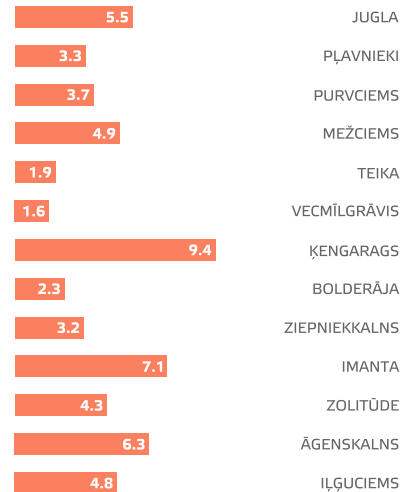
Pēc cenu pieauguma tempa samazināšanās, kas bija vērojama šī gada 3. ceturksnī, oktobrī pirmo reizi kopš 2013. gada februāra novērota minimāla sērijveida dzīvokļu cenu pazemināšanās. Skatoties uz iepriekšējo gadu tendencēm, šajā sezonā bija gaidāms mērens piedāvājuma sarukums, tomēr minimālā sērijveida dzīvokļu cenu samazināšanās atspoguļojās neraksturīgā dzīvokļu piedāvājuma pieaugumā, kas iepriekšējo gadu rudenis mēnešos netika novērots.

Dzīvokļu piedāvājuma dinamika gada griezumā, 2012 - 2014



Avots: ARCO REAL ESTATE

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

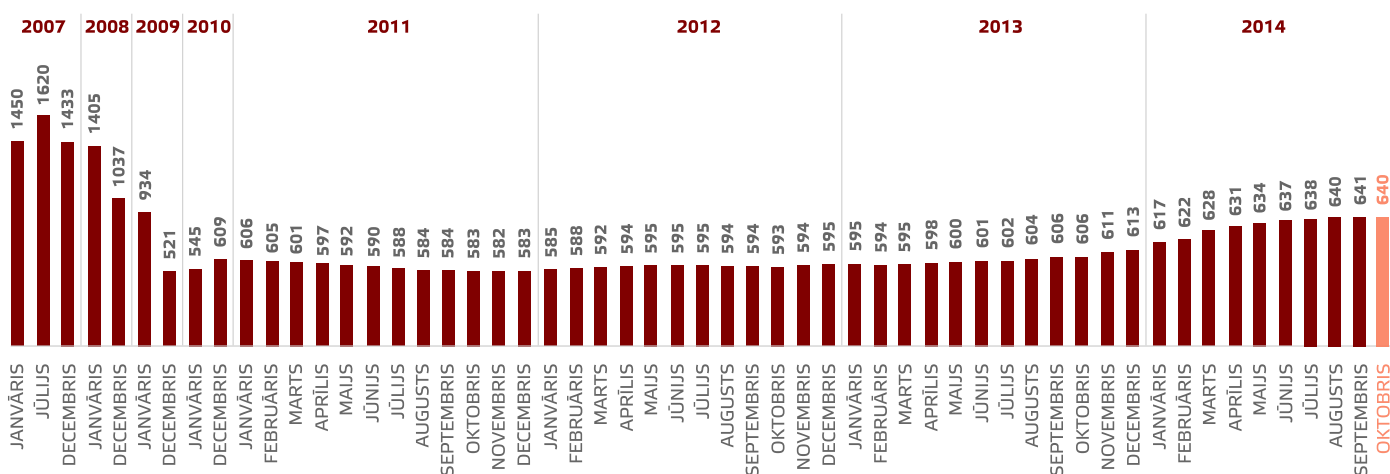
Neraugoties uz kopējā cenu līmeņa samazināšanos, novērots, ka atsevišķos mikrorajonos cenas joprojām turpināja pieaugt. Piemēram, Ķengaragā oktobrī cenas pieauga pat par 1,5% līdz 595 EUR/m² pozīcijai, un gada kopējais pieaugums sasniedza 9,4%. Cenu pieaugums Ķengaragā skaidrojams ar to, ka šajā mikrorajonā joprojām turpinājās piedāvājuma sarūkšana, neskatoties pat uz to, ka Ķengaragā jau ir vismazākais piedāvājumu skaits proporcionāli tā lielumam. Šādam cenu pieaugumam turpinoties, Ķengarags, kuram līdz šim bija raksturīgs lētākais dzīvokļu piedāvājums, drīzumā varētu pietuvoties un panākt Ilģuciema cenu līmeni.

Vislielākais vidējās dzīvokļu 1m² cenas pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2014. gada sākuma novērots Ķengaragā (+9,4%) un Imantā (+7,1%). Arī pārējos lielākajos Rīgas mikrorajonos cenām šogad bija tendence palielināties.

2014. gada oktobrī vidējā sērijveida dzīvokļu cena pazeminājās līdz 640 EUR/m² pozīcijai. Cenas vidēji bija par 60,5% zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad vidējā neremontēta sērijveida dzīvokļu cena sasniedza visu laiku augstāko atzīmi – 1620 EUR/m².

2008. gadā vidējās cenas sērijveida dzīvokļiem Rīgā kopumā samazinājās 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 samazinājās par 3,5%. 2012. gada laikā dzīvokļu cenas pieauga par 2%. 2013. gadā dzīvokļu cenas pieauga par 3%, bet 2014. gadā cenas turpina pieaugt – šogad dzīvokļu cenas pieauga 4,5% apmērā.

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



Avots: ARCO REAL ESTATE

2014. gada oktobrī vidējā 1m² vērtība dzīvokļiem, vērtējot tos pēc istabu skaita, **pieauga** trīsistabu dzīvokļiem (+0,2%) un četrīstabu dzīvokļiem (+0,3%), savukārt vienīstabu (-0,3%) un divīstabu (-0,5%) dzīvokļiem cena oktobrī **samazinājās**.

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	702	
2 istabu	602	602	602	603	610	612	614	616	619	618	623	625	628	631	638	641	645	649	650	652	654	651		
3 istabu	574	574	574	574	576	577	578	579	582	583	587	588	592	596	600	602	604	609	610	611	612	613		
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	
	1. JANVĀRIS	1. FEBRUĀRIS	1. MARTS	1. APRĪLIS	1. MAIJS	1. JŪNIJS	1. JŪLIJS	1. AUGUSTS	1. SEPTEMBRIS	1. OKTOBRIS	1. NOVEMBRIS	1. DECEMBRIS	1. JANVĀRIS	1. FEBRUĀRIS	1. MARTS	1. APRĪLIS	1. MAIJS	1. JŪNIJS	1. JŪLIJS	1. AUGUSTS	1. SEPTEMBRIS	1. OKTOBRIS	1. NOVEMBRIS	

Avots: ARCO REAL ESTATE

2014. gada oktobrī dzīvokļu piedāvājums Rīgā kopumā palielinājās par 3,5%. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE apskatītajos lielākajos mikrorajonos pieauga par 0,7%.

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

Oktobrī līdzīgi bija sadalījušies to mikrorajonu skaits, kuros piedāvājumu skaits pieauga, un to mikrorajonu skaits, kuros tas samazinājās. Vislielākais piedāvājuma pieaugums novērots Bolderājā (+38,9%), Teikā (+13,8%) un Ilģuciemā (+9,6%). Savukārt izteiktākais dzīvokļu piedāvājuma samazinājums oktobrī novērots Imantā (-11,8%) un Mežciemā (-7,2%).

2014. gada oktobrī neliels cenu samazinājums sērijveida dzīvokļiem konstatēts lielākajā daļā no Rīgas mikrorajoniem. Vidējā 1m² cena oktobrī visvairāk pazeminājās Pļavniekos (-1,0%) un Teikā (-0,8%). Turpretim Ķengaragā (+1,5%), Juglā (+1,0%) un Zolitūdē (+0,6%) oktobrī cenas pieauga visvairāk.

Vidējo cenu izmaiņas sērijveida dzīvokļiem Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā 1m ² cena 2014. gada 1. novembrī	Vidējā 1m ² cena 2014. gada 1. oktobrī	Izmaiņas, %
Jugla	643	637	1.0 ↑
Pļavnieki	673	679	-1.0 ↓
Purvciems	686	690	-0.6 ↓
Mežciems	668	666	0.4 ↑
Teika	803	809	-0.8 ↓
Vecmīlgrāvis	532	533	-0.2 ↓
Ķengarags	595	586	1.5 ↑
Bolderāja	461	459	0.4 ↑
Ziepiņkalns	646	651	-0.8 ↓
Imanta	678	681	-0.5 ↓
Zolitūde	692	687	0.6 ↑
Āgenskalns	685	689	-0.7 ↓
Ilģuciems	613	614	-0.2 ↓

Avots: ARCO REAL ESTATE

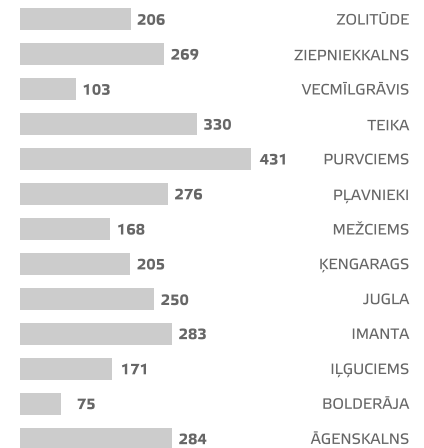
Kopš 2011. gada sākuma dzīvokļu cenas bija augstākas par 5,1%; kopš 2012. gada sākuma - par 9,8%; kopš 2013. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 7,6%. Salīdzinot ar 2014. gada sākumu, sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2014. gada oktobrī bija par 4,4% augstākas.

Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas mikrorajonos, EUR/m²

Mikrorajons	01.01.2011.	01.01.2012.	01.01.2013.	01.01.2014.	01.10.2014.
Bolderāja	508	477	473	450	461
Vecmīlgrāvis	534	508	514	524	532
Ķengarags	541	510	518	543	595
Ilģuciems	590	566	570	586	613
Jugla	583	556	583	610	643
Ziepiņkalns	633	602	613	626	646
Mežciems	634	612	624	637	668
Pļavnieki	630	603	622	651	673
Imanta	618	592	605	633	678
Āgenskalns	643	606	623	644	685
Purvciems	645	615	633	662	686
Zolitūde	675	640	644	663	692
Teika	725	728	757	787	803

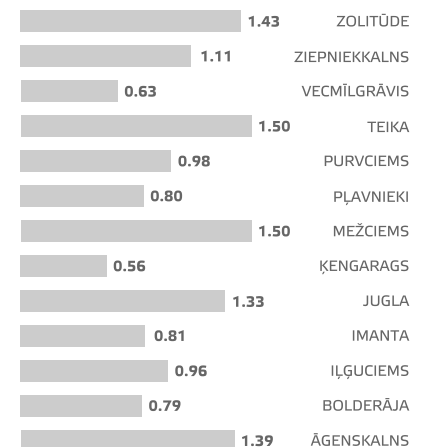
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgā 2014. gada oktobrī



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli mikrorajonu lielumam pēc iedzīvotāju skaita Rīgā 2014. gada oktobrī



PASKAIDROJUMS

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.

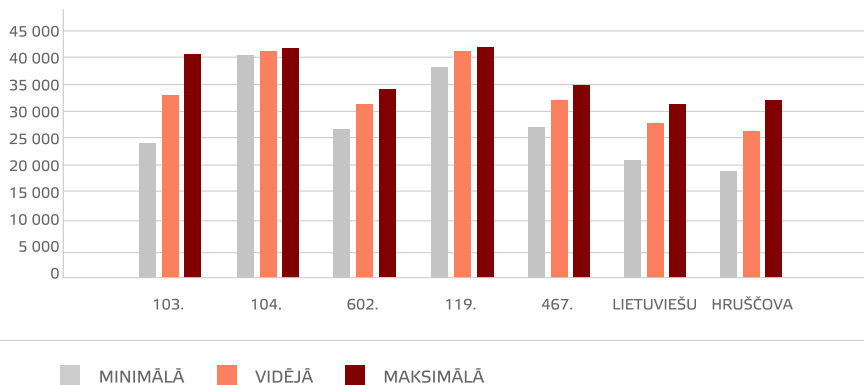
Avots: ARCO REAL ESTATE

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

Augstākās sērijveida dzīvokļu cenas 2014. gada oktobrī saglabājās Teikā, kur vidējā 1m² cena oktobrī samazinājās, atrodoties 803 EUR/m² pozīcijā. Savukārt viszemākā vidējā 1m² cena saglabājās Bolderājā, kur oktobrī tā minimāli pieauga līdz 461 EUR.

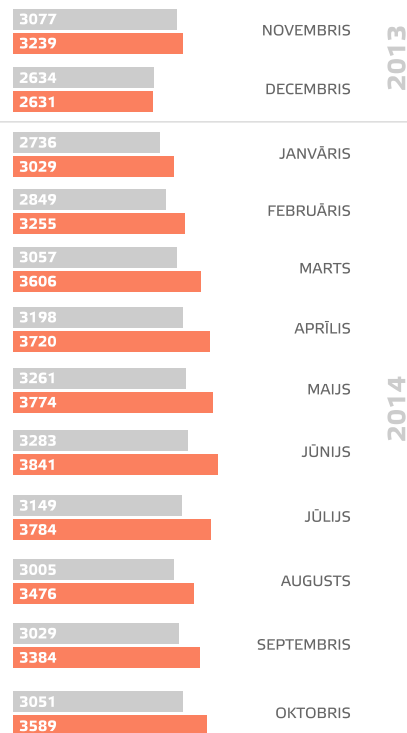
2014. gada oktobrī visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. sērijas un 104. sērijas mājās, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem svārstījās no 38 000 līdz 42 000 EUR atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem svārstījās no 21 000 līdz 31 000 EUR, un Hruščova laika mājas, kur cenas 2 istabu dzīvokļiem svārstījās no 19 000 līdz 32 000 EUR atkarībā no mikrorajona.

Sērijveida dzīvokļu cena pa sērijām Rīgas mikrorajonos 2014. gada oktobrī (2 istabu dzīvokļiem), EUR



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā

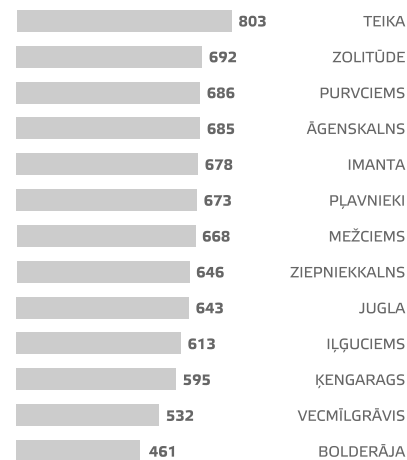


LIELĀKIE MIKORAJONI (Jugla, Pļavnieki, Purvciems, Mežciems, Teika, Vecmīlgrāvis, Kengarags, Bolderāja, Ziepniekkalns, Imanta, Zolitūde, Āgenskalns, Ilģuciems)

PĀRĒJĀ RĪGA (Rīgas centrs u. c. rajoni)

Avots: ARCO REAL ESTATE

Vidējās sērijveida dzīvokļu cenas mikrorajonos 2014. gadā, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

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

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtnē

Ogre

2014. gada oktobrī sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē, kur to pazeminājums nebija novērots kopš pagājušā gada oktobra, samazinājās par 0,7%, atrodoties 435 EUR/m² pozīcijā. Iepriekšējos trīs mēnešos Ogrē notika neliels cenu pieaugums. Kopumā kopš 2014. gada sākuma Ogrē cenas pieauga par 1,9%.

Kauguri, Jūrmala

2014. gada oktobrī Kauguros dzīvokļu cenas samazinājās par 0,4%. Vidējā dzīvokļa cena oktobrī bija 401 EUR/m². Kopumā kopš 2014. gada sākuma Kauguros cenas pieauga par 1,5%. Iepriekšējos trīs mēnešos cenu līmenis Kauguros nemainījās.

Salaspils

2014. gada oktobrī cenu līmenis Salaspilī pieauga par 0,4%. Vidējā dzīvokļu cena oktobrī palielinājās līdz 473 EUR/m². Kopumā kopš 2014. gada sākuma Salaspilī cenas pieauga par 2,3%. Arī Salaspilī iepriekšējie trīs mēneši noritēja bez jebkādam cenu svārstībām.

Jelgava

Jelgavā 2014. gada oktobrī cenas saglabājās iepriekšējā mēneša līmenī. Vidējā dzīvokļu cena atrodās 345 EUR/m² pozīcijā. Oktobris Jelgavā bija otrais mēnesis pēc kārtas, kad cenu izmaiņas netika konstatētas pēc ilgstošas cenu augšupejas iepriekšējos mēnešos. 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 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



/arcoreal



/arcorealestate



/arcorealestate