

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS Rīga un reģioni

2016. GADA
I CETURKSNIS

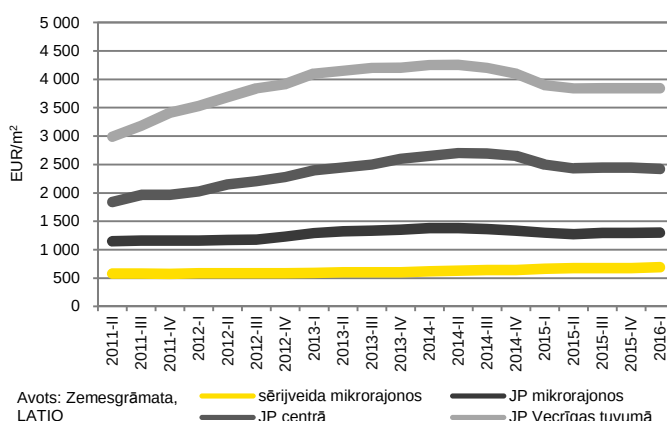
latia



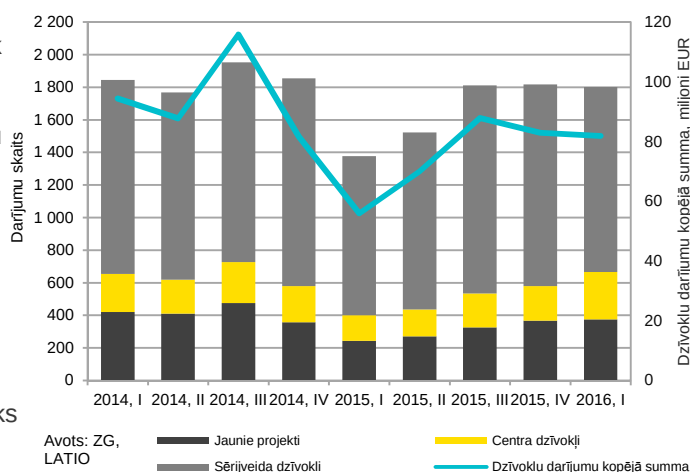
MĀJOKĻU TIRGUS TENDENCES

- 2016.gada pirmajos mēnešos Rīgas un Latvijas reģionu mājokļu tirgū turpinājās iepriekšējos ceturkšņos iesākusies stabilā izaugsme. Pēc 2014. gada beigu un 2015. gada sākuma satricinājumiem nozare pārkārtojās un turpina augt. Šobrīd lielākajā tirgus daļā pilnībā dominē vietējais pieprasījums, tāpēc novērojamo izaugsmi ir pamats uzskatīt par ilgtspējīgu attīstību.
- Vairākos tirgus segmentos Rīgā novērojamā aktivitāte, iespējams, ir augstākā kopš *treknajiem* gadiem, atgādinot, ka tieši vietējais pieprasījums, aktīva banku kreditēšana un neliels valsts atbalsts ir pamats nekustamā īpašuma tirgus izaugsmei.
- Rīgas mājokļu tirgus aktivitāte kopumā kopš pagājušā gada vidus ir atgriezusies 2014.gada pirmā pusgada līmenī un ir nemainīgi stabila ar apmēram 600 darījumiem mēnesī. Darījumu skaitam saglabājoties stabilam, ir novērojamas būtiskas izmaiņas – sērijveida dzīvokļi pamazām zaudē tirgus daļu, atdodot to iekārojamākam, bet dārgākam jauno projektu un centra dzīvokļu segmentam. Pārējās Baltijas valstīs jauno projektu tirgus ir krietni aktīvāks un ir pamats domāt, ka arī Rīgā tas aktivizēsies.
- Neskatoties uz tirgus aktivitātes pieaugumu, cenas visticamāk saglabās stabilitāti, jo nav redzami priekšnoteikumi dramatiskām izmaiņām. Kā piedāvājums, tā pieprasījums rezidentu sektorā aug salīdzinoši lēni, bet ekskluzīvo īpašumu attīstītāji cenas būtiski nesamazina.
- Tikai pusotru gadu pēc maksātnespējas likuma grozījumiem, kuri uz neskaidrību periodu dramatiski ietekmēja pat citādi nesatricināmo sērijveida tirgu, izskan ziņas par izmaiņām valsts atbalsta programmas “Altum” galvojuma nosacījumos – tas, iespējams, vairs nebūs bezmaksas. Pēc būtības šo izmaiņu ietekme uz mājokļu tirgu nebūs tik nozīmīga, taču Ekonomikas ministrijai būtu svarīgi rūpēties, lai pārejas process uz jaunajiem nosacījumiem būtu pēc iespējas stabilāks un vienkāršāks, jo jebkura vilcināšanās var atkal radīt būtisku vietējā pieprasījuma aktivitātes kritumu.

Cenu dinamika dzīvokļiem Rīgā



Rīgas dzīvokļu darījumu skaita un kopējās summas dinamika pa ceturkšņiem





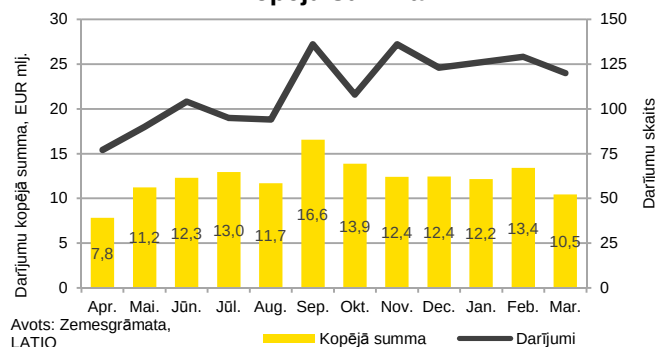
Dzīvokļi jaunajā projektā Solitūdes parks

JAUNIE DZĪVOKĻI

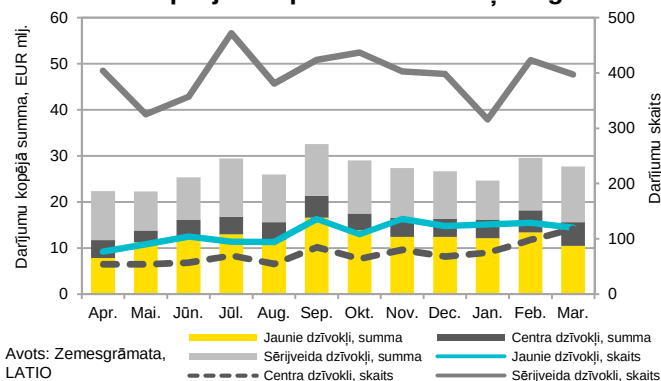
TIRGUS AKTIVITĀTE

- Jauno mājokļu tirgus turpina uzrādīt stabilu un relatīvi augstu aktivitātes līmeni, un 2016.gada pirmajā ceturksnī tā bija augstākā, kopš 2014.gada septembrī stājās spēkā izmaiņas Imigrācijas likumā, samazinot pieprasījumu nerezidentu vidū.
- Darījumu skaita pieaugums bija vērojams ceturto ceturksni pēc kārtas. Lai arī temps ir nokrities līdz 2%, tomēr tas liecina par stabilu un arvien pieaugošu vietējā pircēja interesi par dzīvokļiem jaunajos projektos.
- Pretēji aktivitātei darījumu kopējā summa jau otro ceturksni pēc kārtas nedaudz samazinājās. Šī iezīme skaidrojama ar lielu darījumu skaitu jaunajā daudzdzīvokļu namā Salnas ielā 21 un līdzīgos projektos, kur dzīvokļu cenas līdzinās dārgāko sērijveida dzīvokļu segmentam.
- Pēc trīs ceturkšņus ilguša nozīmīga aktivitātes pieauguma jauno mājokļu pirmreizējā* tirgū 2016.gads sākās ar nelielu 7% kritumu. Turpretī darījumu skaits otrreizējā tirgū pieauga par 21% un sasniedza augstāko aktivitāti kopš 2014.gada nogales.

Rīgas jauno dzīvokļu darījumu skaits un kopējā summa



Jauno projektu īpatsvars dzīvokļu tirgū



* pirmreizējais jauno mājokļu tirgus ir projektu attīstītāju realizētie īpašumi

- Pēdējo trīs ceturkšņu laikā, saglabājoties gandrīz nemainīgai Rīgas dzīvokļu tirgus aktivitātei, darījumu skaita īpatsvars ar dzīvokļiem jaunajos projektos ir pieaudzis no 17% līdz 21%.
- Pēc kopējās summas, saskaņā ar Zemesgrāmatas datiem, darījumi ar dzīvokļiem jaunajos projektos veido 44% no Rīgas dzīvokļu tirgus kopējā apjoma, kas ir neliels kritums attiecībā pret iepriekšējiem diviem ceturkšņiem.
- Kopš zemākā tirgus aktivitātes punkta pagājušā gada 1.ceturksnī darījumu skaits ir pieaudzis par 54%.
- Pirmajā ceturksnī strauji pieaudzis pieprasījums pēc nelieliem dzīvokļiem ar platību līdz 50m². Šādu darījumu skaits attiecībā pret pēdējo divu gadu vidējo rādītāju ir pieaudzis par 85%, turklāt visos gada pirmā ceturkšņa mēnešos pieprasījums saglabājās stabili augsts.
- Neskatoties uz pieprasījuma pieaugumu pēc mazajiem dzīvokļiem, tomēr lielākā pircēju interese ir par dzīvokļiem ar platību no 70 līdz 80 kvadrātmetriem un cenu ap 100 tūkstošiem EUR.
- Turpretī darījumu skaits ar lieliem un dārgākiem dzīvokļiem ar cenu virs 150 tūkstošiem EUR gada sākumā ir samazinājies un kopš Imigrācijas likuma izmaiņām saglabājas ar apmēram divas reizes mazāku aktivitāti. Lai gan atsevišķi projekti kā *Club Central Residence* ir bijuši ļoti veiksmīgi, kopējie pārdošanas tempi visticamāk neiedrošinās attīstīt jaunus projektus šajā segmentā.
- 2016.gada pirmajā ceturksnī par 31% pieaudzis darījumu skaits ar nerezidentiem, kuru interese par dzīvokļiem Rīgas jaunajos projektos pieaug trešo ceturksni pēc kārtas un sasniedz augstāko līmeni kopš Imigrācijas likuma izmaiņu stāšanās spēkā. Nerezidentu darījumu skaita īpatsvars jauno dzīvokļu tirgū ir 22%, katru mēnesi darījumiem notiekot par kopējo summu virs 3 miljoniem EUR.

Latīo rīcībā esošā informācija par jauno dzīvokļu ēkām, kuras plānots nodot ekspluatācijā

Adrese	Nosaukums	Attīstītājs	Mikrorajons	Dzīvokļu skaits	Orientējošā cena EUR/m ²
Elizabetes iela 18	Elizabetes Apartamenti	SIA Transit Tandem	Centrs	21	6 000
Saktas iela 24	Saktas Nams	Privāti investori	Purvciems	10	1 400
Pupuķu iela 9, 11	Priedes	YIT Celtniecība	Valdlauči	80	1 400
Cēsu iela 7	Cēsu iela 7	SIA Cēsu 7	Tālais centrs	32	
Narvas iela 3	Narvas 3	Narvas Investment	Tālais centrs	14	1 500
Bītera iela 6	Bītera 6	Art Terra	Imanta	20	2 000 – 2 200
Valkas iela 4		CCDU Baltic SIA	Centrs	10	5 000
Lapsas iela 12		SIA Bonava Latvija	Dārzciems	46	
Prūšu iela		SIA Bonava Latvija	Kengarags	69	
Klijānu iela 2f		SIA KL2	Tālais centrs	48	1 400
Grostonas iela 12	Skanstes Parks	SIA Merks	Skanste	52	2 300 – 2 600
Ogļu iela 30	Riverside Residence	SIA BIIG	Ķīpsala	7	3 000 – 3 200
Slokas iela 31	Slokas iela 31	SIA Slokas 31	Tuvā Pārdaugava	24	1 900
Jūrmalas gatve 82	Eke		Imanta		1 200 – 1 400
Antonijas iela 17A	Magdelēna	Vastint Latvia	Centrs	116	
Ķīpsalas iela 49	Ķīpsala	YIT Celtniecība	Ķīpsala	10	3 500



Dzīvokļi jaunajā projektā Biķerziedi



Latīo rīcībā esošā informācija par pēdējām ekspluatācijā nodotajām jauno dzīvokļu ēkām Rīgā un Jūrmalā

Adrese	Nosaukums	Attīstītājs	Mikrorajons	Dzīvokļu skaits	Orientējoša cena EUR/m²
Elizabetes iela 4	Elizabete Garden Residence	Dekarta Properties	Centrs	12	4 500
Ropažu iela 12	Jaunā Teika	SIA Jaunā Teika	Teika	100	1 500
Stendes iela 5	Domino	SIA YIT Celtniecība	Šampēteris	51	1 520
A.Birnieka-Upīša 13	Felicity Apartments	SIA Domuss	Centrs	95	2 600
Biķernieku iela 16	Biķerziedi (5.nams)	SIA YIT Celtniecība	Teika	65	1600
Mera iela 57a	Miera Park House	Pillar Holding Company, KS	Centrs	38	No 1 700
Baznīcas iela 18a	Club Central Residence	SIA Kappa Capital	Centrs	20	4000
Dzintaru prospekts 26	Park Apartments		Dzintari, Jūrmala	27	Tres nams
Turaidas iela 17	Turaidas kvartāls	SIA MC Turaida Property	Dzintari, Jūrmala	121	
Elizabetes iela 39	Tal Residence	SIA E-39	Centrs	30	4 600
Elizabetes iela 22	Elizabetes Residence	SIA Enkom Capital	Centrs	48	2 600
Rembates iela 8	R8 Apartments	SIA VITRUM MT	Pļavnieki	73	1 200
Kazarmu iela 3	Solea Residence	SIA Aura Estates	Centrs	24	1 800
Putnu iela 31		SIA Bonava Latvija	Ziepniekkalns	60	1 250
Grostonas iela 21	Skanstes mājas	SIA Merks	Skanste	124	2 000
Biķernieku iela 160		SIA Bonava Latvija	Mežciems	60	1 400 – 1 500
Blaumaņa iela 20	Centrus		Centrs	82	
Strēlnieku iela 7		Alfa Property Group	Centrs	51	5 000
Antonijas iela 26	La Melodie		Centrs	42	3 500
Dzintaru prospekts 42/1			Jūrmala	14	4 000
Ceriņu iela 3		Ash Property	Jūrmala	11	5 000
Skolas iela 20		Ash Property	Centrs	36	2 500 – 3 200
Brīvības iela 46		SIA Brīvības 46	Centrs	17	3 500
Ikšķiles iela 4	Kado Karim		Jūrmala	21	
Vienības prospekts 43	Admirāļu Osta		Jūrmala	45	
Kāpu iela 40			Jūrmala	7	
Teātra iela 27			Jūrmala	4	

CENAS

- Saskaņā ar Latio darījumu informāciju 2016.gada pirmajā ceturksnī dzīvokļu vidējās cenas jaunajos projektos saglabājās stabilas visos segmentos – mikrorajonos, centrā un Vecrīgā.

PIEDĀVĀJUMS

- Nesen nodoti ekspluatācijā un būvniecības stadijā atrodas vairāki desmiti jauno dzīvokļu namu, kas ir laba ziņa pircējiem, un palielinās augstvērtīgu mājokļu īpatsvaru Rīgas dzīvokļu tirgū.
- Ar pašreizējiem pirmreizējā tirgus aktivitātes rādītājiem piedāvājums pārsniegs pieprasījumu, tāpēc attīstītāji pagaidām ir nogaidoši jaunu projektu īstenošanā.

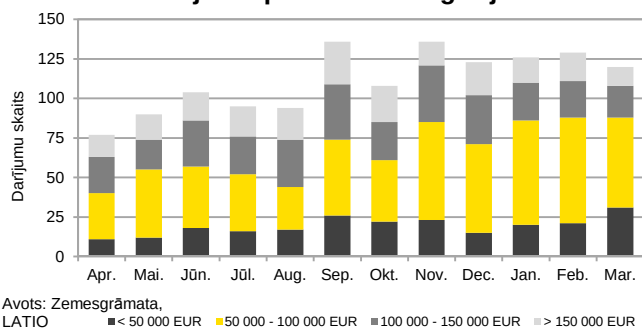
PROGNOZES

- Jauno dzīvokļu tirgus lielā mērā ir atguvis izaugsmi un spējis pārorientēties uz vietējo pieprasījumu. Uz nerezidentu tirgu vērsta dārgākais segments ir nogaidošs un turpina stagnāciju. Neskatoties uz lēnu, bet stabilu ekonomikas un mājāsaimniecību ienākumu līmeņa pieaugumu, cenas visticamāk saglabās stabilitāti, jo nav redzami priekšnoteikumi dramatiskām izmaiņām. Kā piedāvājums, tā pieprasījums aug diezgan lēni rezidentu sektorā, bet ekskluzīvo īpašumu attīstītāji cenas būtiski nesamazina.

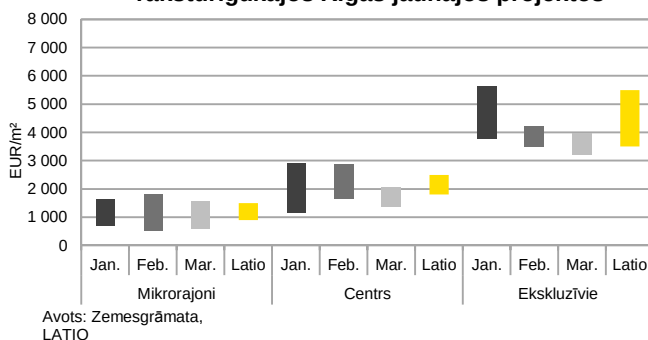
Kam pircēji pievērš uzmanību?

- Galvenais izvēles faktors ir cena, kas uz vietējo pieprasījumu orientētajos projektos kļūst pircējiem pieņemamāka.
- Pieprasījumā dominē 2 un 3 istabu dzīvokļi. Starp līdzīga izmēra un kvalitātes dzīvokļiem pircēji biežāk dod priekšroku dzīvokļiem, kuros ir vairāk istabu, kaut arī tās ir mazākas.

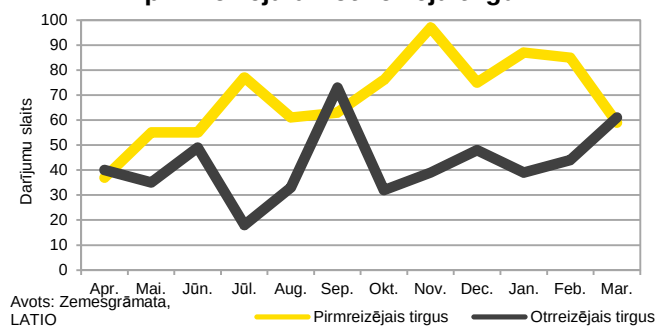
Rīgas jauno dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu kategorijas



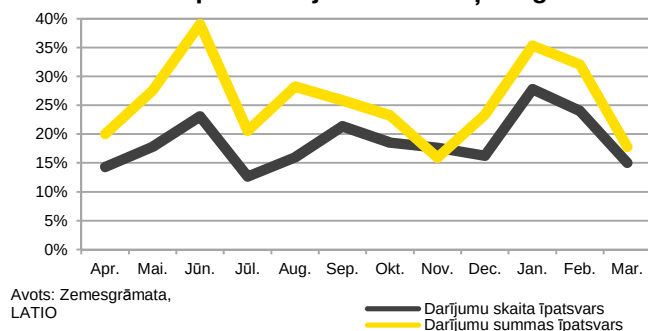
Dzīvokļa kvadrātmetra cenu diapazons raksturīgākajos Rīgas jaunajos projektos



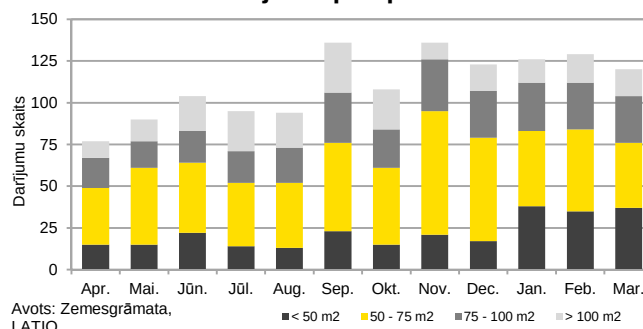
Rīgas jauno dzīvokļu darījumu skaits pirmreizējā un otrreizējā tirgū



Nerezidentu darījumu skaita un summas īpatsvars jauno dzīvokļu tirgū



Rīgas jauno dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc platības





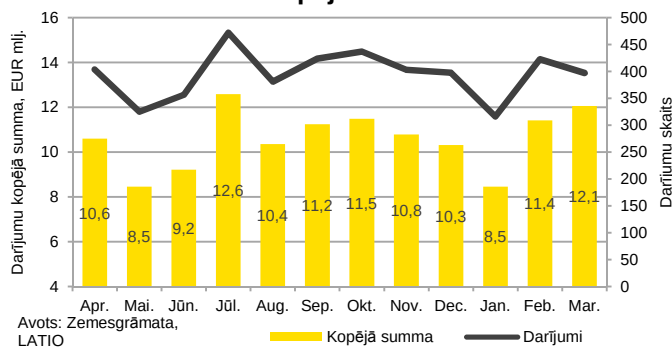
www.latio.lv - vairāki tūkstoši dzīvokļu piedāvājumu

SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻI

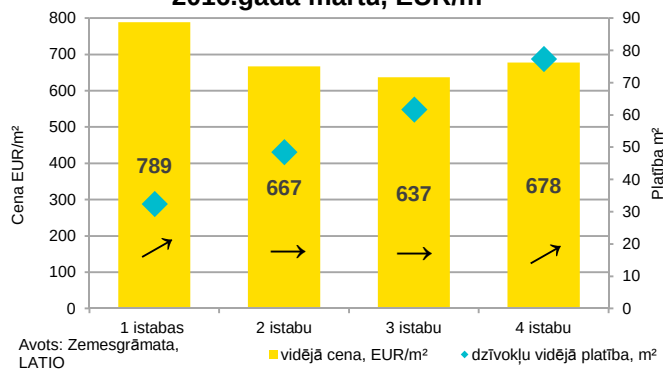
TIRGUS AKTIVITĀTE

- 2016.gada pirmajā ceturksnī Rīgas sērijveida tirgus saglabāja savu stabilitāti, kas novērojama jau vairākus gadus. Lai gan janvāris bija salīdzinoši mazaktīvs, tomēr nākamie mēneši jau atkal uzrādīja ierastos 400 dzīvokļu pārdevumus un 10-12 miljonu EUR kopējo darījumu summu.
- Salīdzinot ar 2015.gada pirmo ceturksni, kad vietējais pieprasījums piedzīvoja kritumu, darījumu skaits ar sērijveida dzīvokļiem ir par 16% lielāks, bet Zemesgrāmatā reģistrēto darījumu kopējā summa palielinājusies par 36%.
- Izaugsme nav tik liela kā citos segmentos tādēļ, ka arī kritums bija salīdzinoši neliels. Atskatoties uz 2009. un 2010. gadu, kad atsevišķos tirgus segmentos aktivitātes nebija vispār, sērijveida dzīvokļu tirgū pieprasījums un piedāvājums saglabājās, un šī tendence nav mainījusies, nodrošinot sērijveida tirgu relatīvi stabilu kopš 2009. gada.

Rīgas sērijveida dzīvokļu darījumu skaits un kopējā summa

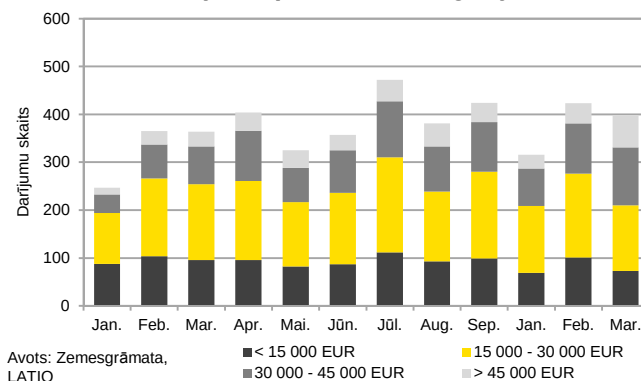


Sērijveida dzīvokļu vidējā cena Rīgā 2016.gada martā, EUR/m²

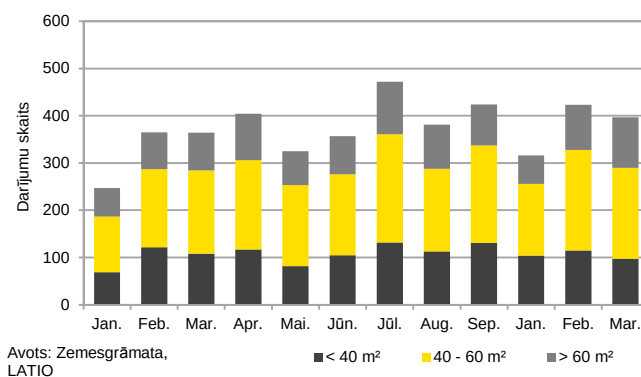


- 2016.gada pirmajos mēnešos ir samazinājies sērijveida dzīvokļu darījumu skaita īpatsvars Rīgas dzīvokļu tirgū. Ja pēdējo piecu ceturkšņu laikā sērijveida dzīvokļu īpatsvars darījumos bija 68-71% robežās, tad šogad pirmajā ceturksnī 63%, kas atbilst 2014.gada līmenim, pirms spēkā stājās izmaiņas Imigrācijas likumā.
- Kopējai tirgus aktivitātei augot, iekārojamākie, bet relatīvi dārgākie centra un jauno projektu dzīvokļi samazinās sērijveida dzīvokļu pirkumu īpatsvaru, norādot uz kopējo dzīves līmeņa celšanos. 2016. gada sākums rāda, ka šajā virzienā būtiskas izmaiņas varam sagaidīt jau šogad.
- Astoņās pieprasītākajās Rīgas apkaimēs (Purvciemā, Ķengaragā, Imantā, Pļavniekos, Ziepniekkalnā, Ilģuciemā, Juglā un Vecmīlgrāvī) 2016.gada pirmajā ceturksnī notika 67% no visiem darījumiem ar Rīgas sērijveida dzīvokļiem.
- Pēdējos divos gados šāda proporcija saglabājas gandrīz nemainīga, izņemot 2015.gada pirmos mēnešus, kad tirgus kritums vairāk skāra tieši pieprasītākās apkaimes.
- Pirmajā ceturksnī pretēji novērotajai stabilitātei Rīgas sērijveida dzīvokļu tirgū kopumā, straujš aktivitātes kritums tika piedzīvots Juglā – par 41%. Arī pirms gada tieši Juglas apkaimē bija vērojams straujākais tirgus samazinājums.
- Tradicionāli pieprasītākās Rīgas apkaimes ir Purvciems un Ķengarags ar caurmērā 40-50 darījumiem mēnesī. Pieprasījuma ziņā seko Pļavnieki un Imanta ar 30-35, Ziepniekkalns un Ilģuciems ar 25-27 un Jugla un Vecmīlgrāvis ar 15-20 darījumiem mēnesī.
- 2016.gada pirmajā ceturksnī pieprasītākie tipveida dzīvokļi bija Lietuviešu projektos, 602.sērijas un Hruščova tipa namos. Darījumu skaits ar dzīvokļiem šo projektu daudzdzīvokļu namos kopā veido 63% no kopējā darījumu skaita Rīgas sērijveida dzīvokļu tirgū.
- Būtiskas izmaiņas pirmajā ceturksnī nav skārušas pieprasījuma sadalījumu pēc dzīvokļa platības. 49% darījumu notiek ar dzīvokļiem platībā no 40 līdz 60 m², 28% ar mazākiem dzīvokļiem, bet 23% ar lielākiem dzīvokļiem. Pirmajā ceturksnī gan bija vērojama tendence, ka procentuāli lielāks samazinājums bija darījumiem ar mazajiem dzīvokļiem - līdz 40m² platībā, bet ar dzīvokļiem platībā virs 60m² aktivitāte ir praktiski nemainīga.

Rīgas sērijveida dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu kategorijas



Rīgas sērijveida dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc platības



- Līdzīgi novērojumi tirgū ir arī saistībā ar dzīvokļu cenu: jo lētāki dzīvokļi, jo lielāka bija sezonālā ietekme, savukārt dārgākiem dzīvokļiem ar cenu virs 45 000 EUR pat vērojams aktivitātes pieaugums par 10%.

PIEDĀVĀJUMS

- Darījumi galvenokārt notiek ar īpašumiem par summu no 20 līdz 40 tūkstošiem EUR, kas atbilst 2-3 istabu dzīvokļiem.
- Šajā cenu kategorijā ir vērojams laba piedāvājuma trūkums par atbilstošu cenu, īpaši jūtams ir kvalitatīvu dzīvokļu trūkums vidējos stāvos.
- Pircējs darījumu izsver ļoti pragmatiski un racionāli, un par sērijveida dzīvokli padomju laikā celtā namā nevēlas pārmaksāt, alternatīvas meklējot Tālā centra un jauno projektu dzīvokļu piedāvājumā.

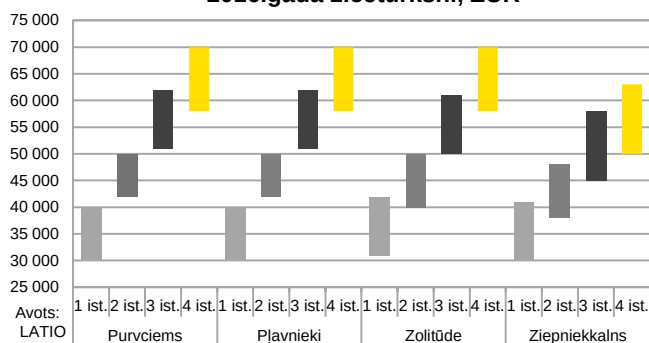
CENAS UN PROGNOZE

- Darījumu skaits ir stabils un pirmajā ceturksnī, pastāvot ierobežotam piedāvājumam pieprasītākajām dzīvokļu kategorijām, sērijveida dzīvokļu vidējā cena nedaudz pieauga un ceturksņa pēdējā mēnesī sasniedza 691 EUR/m², gada griezumā pieauguma temps gan ir samazinājies no 5,5 līdz 4,4%..
- Sērijveida dzīvokļu tirgus segments pēdējo divu gadu laikā ir uzrādījis lielu stabilitāti un ieņem svarīgu lomu nekustamo īpašumu tirgū, arī tuvākajā laikā straujas izmaiņas ne cenā, ne aktivitātē nav sagaidāmas.

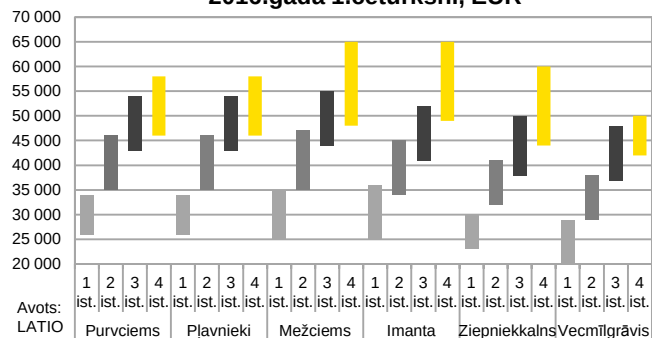
Kam pircēji pievērš uzmanību?

- apsaimniekošanas un ēkas uzturēšanas kvalitāte;
- komunālo maksājumu līmenis;
- dzīvokļa un ēkas tehniskais stāvoklis kopumā;
- zemes īpašuma statuss (vai zeme zem ēkas tiek nomāta vai ir īpašumā);
- nekustamā īpašuma nodokļa apmērs

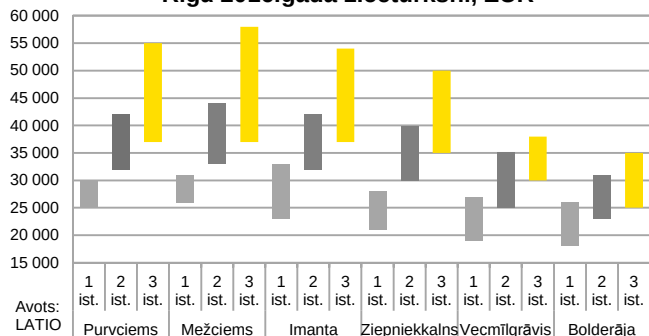
**119.sērijas dzīvokļu cenu diapazons Rīgā
2016.gada 1.ceturksnī, EUR**



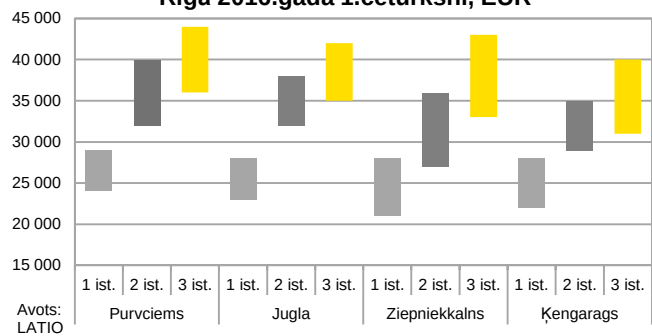
**602.sērijas dzīvokļu cenu diapazons Rīgā
2016.gada 1.ceturksnī, EUR**



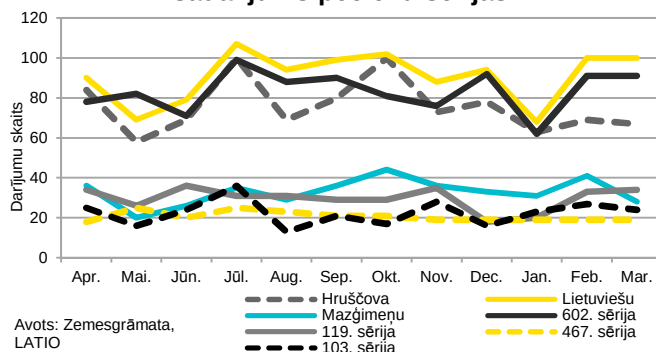
**"Lietuviešu" sērijas dzīvokļu cenu diapazons
Rīgā 2016.gada 1.ceturksnī, EUR**



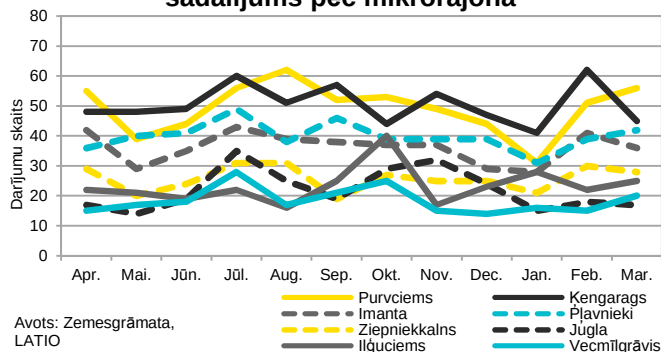
**"Hruščova" sērijas dzīvokļu cenu diapazons
Rīgā 2016.gada 1.ceturksnī, EUR**



**Rīgas sērijveida dzīvokļu darījumu skaita
sadalījums pēc ēku sērijas**



**Rīgas sērijveida dzīvokļu darījumu skaita
sadalījums pēc mikrorajona**





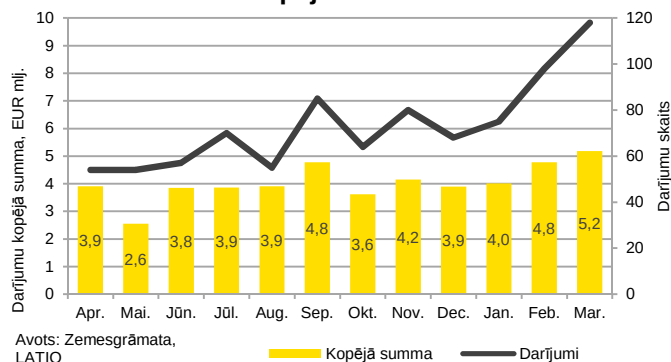
Dzīvoklis Kalpaka bulvārī

RĪGAS CENTRA DZĪVOKĻI

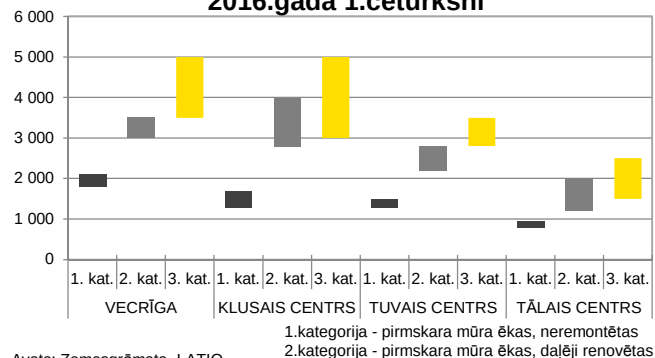
TIRGUS AKTIVITĀTE

- Līdzīgi kā 2015.gadā, arī 2016.gada sākumā tendences dažādos Rīgas centra dzīvokļu segmentos atšķiras – ja uz vietējo tirgu vērsta segmenta aktivitāte pieaug, tad uz nerezidentu tirgu orientētā - turpina stagnēt. Jāņem vērā fakts, ka centra dzīvokļu tirgus ietver plašu mājokļu tipu spektru, sākot no ekskluzīviem dzīvokļiem Vecrīgā un Klusajā centrā līdz pirmskara būvētām neremontētām ēkām centra perifērijā.
- Uz rezidenti orientētais centra dzīvokļu tirgus 1.ceturksnī ir piedzīvojis vērā ņemamu kāpumu – par 23% Tuvajā centrā un par 45% Tālajā centrā. Tikmēr ekskluzīvais un uz nerezidentu tirgu vērstais dzīvokļu tirgus Vecrīgā un Klusajā centrā turpina stagnēt jau pusotru gadu ar caurmērā četriem līdz sešiem darījumiem mēnesī.
- Tirgus izaugsmes galvenais vilcējspēks ir vietējā pieprasījuma pieaugums. Gada pirmajā ceturksnī reģistrēti 228 rezidentu dzīvokļu darījumi Rīgas centrā, kas ir lielākā vietējā tirgus aktivitāte segmentā kopš 2008.gada. Ienākumi lēnām, bet pārliecinoši aug, bankas arvien aktīvāk kredītē mājokļu iegādi, un tirgus uz to pārliecinoši norāda.

Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaits un kopējā summa



Centra dzīvokļu cenu diapazons 2016.gada 1.ceturksnī



- Kopumā 2016.gada 1.ceturksnī attiecībā pret 2015.gada nogali veikto darījumu skaits ar centra dzīvokļiem pieauga par 37%, bet Zemesgrāmatā uzrādītā kopējā darījumu summa par 20%. Salīdzinot ar 2015.gada pirmajiem mēnešiem, aktivitāte ir gandrīz divkāršojusies.
- Pirmajā ceturksnī daļēji darījumu aktivitātes pieaugumu Tālajā centrā nodrošināja ārvalstu investora dzīvokļu portfeļa iegāde Krišjāņa Barona ielā. Pateicoties šim darījumam, nerezidentu darījumu skaits centra dzīvokļu segmentā 2016.gada martā bija 40%, salīdzinot ar caurmērā 10-14% citos mēnešos, tomēr normalizētais nerezidentu īpatsvars turpina sarukt.
- Vietējā tirgus interese arvien pieaug par nelieliem dzīvokļiem Tālajā centrā, jo daļai vietējo pircēju dzīvoklis pirmskara mājās ir alternatīva sērījveida dzīvokļiem, ja mājoklis jaunajā projektā pircējam šķiet pārāk dārgs.
- Tirgū vērojama tendence, kad pircēji – gan rezidenti, gan nerezidenti arvien lielāku uzmanību pievērš nekustamā īpašuma nodokļa lielumam, kas atsevišķās ekskluzīvākās apkaimēs sāk veidot būtisku īpašuma lietošanas izdevumu daļu.

PIEDĀVĀJUMS

- Līdzīgi tipveida dzīvokļu tirgū arī šajā segmentā saglabājas nepietiekams labu dzīvokļu piedāvājums par adekvātu un tirgus situācijai atbilstošu cenu.

Kam pircēji pievērš uzmanību?

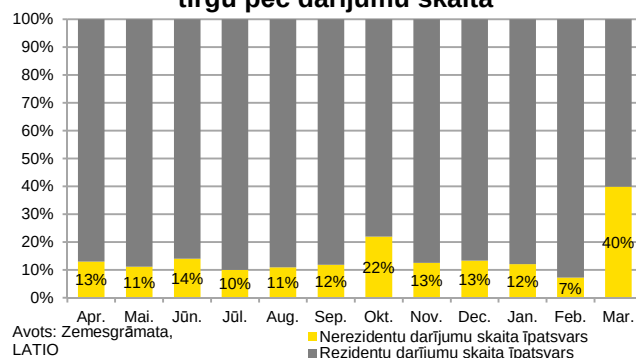
- laba atrašanās vieta;
- mājas vizuālais un tehniskais stāvoklis;
- sakārtots mājas pagalmis un sakopta apkārtnē;
- apsaimniekošanas izmaksas un pakalpojuma sniedzējs, uzkrājumu veidošana;
- automašīnas novietošanas iespējas.

Rīgas centra teritoriālais dalījums

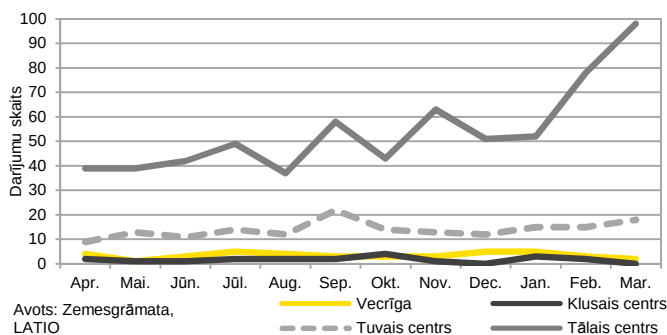
Tuvais centrs	Klusais centrs	Tālais centrs
ierobežo K.Valdemāra iela, Marijas, A.Čaka iela, Vecrīga un Matīsa iela, Šarlotes, A.Briāna iela	ierobežo K.Valdemāra iela, Kalpaka bulvāris, Elizabetes, Eksporta iela, Hanzas iela	ierobežo tuvais centrs, klusais centrs, Valmieras, Pērnavas, Senču iela (gar dzelzceļa loku)

Pārskatā analizēti darījumi ar Rīgas centra dzīvokļu īpašumiem, izņemot darījumus ar daudzdzīvokļu māju domājamajām daļām

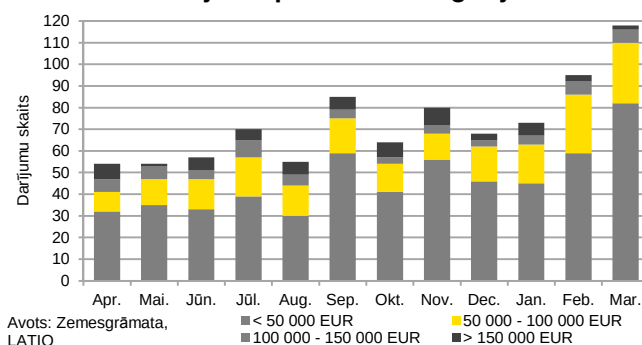
Nerezidentu īpatsvars centra dzīvokļu tirgū pēc darījumu skaita



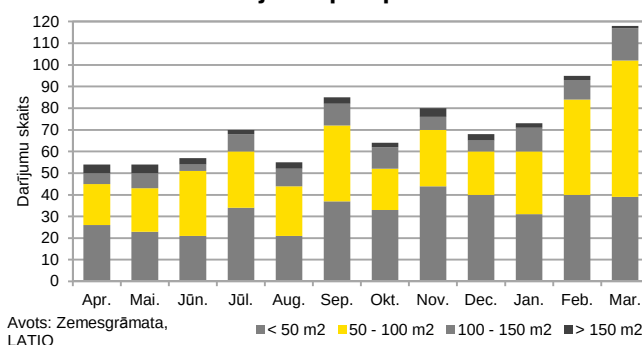
Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaits pēc teritoriālā dalījuma



Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu kategorijas



Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc platības





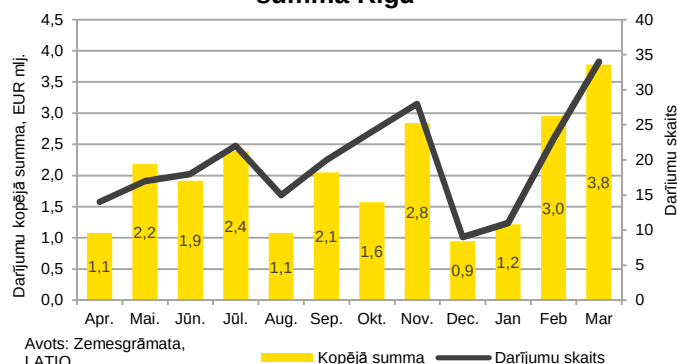
Savrupmāja Ličos

SAVRUPMĀJAS, PRIVĀTĀS APBŪVES ZEME

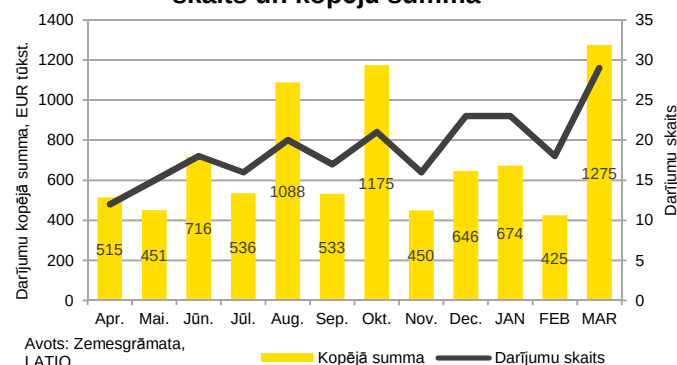
TIRGUS AKTIVITĀTE

- Savrupmāju un privātās apbūves zemes tirgus izaugsme vieš cerības, ka, līdz ar ienākuma līmeņa pieaugumu un kreditēšanas aktivitātes palielināšanos, tas ir atguvis no pirms gada piedzīvotā krituma. Lai arī atsevišķi mēneši tirgū ir mazaktīvi, tomēr kopējā tendence ir pozitīva.
- Savrupmāju segmentā gads iesākās ar ļoti zemu aktivitāti, taču februārī tirgus atgriezās ierastajā līmenī, bet martā notikušo darījumu skaits – 34, bija lielākais kopš 2014.gada, savukārt darījumu kopējā summa saskaņā ar Zemesgrāmatā datiem bija lielākā pēdējo divu gadu laikā.
- 2016.gada pirmais ceturksnis aktivitātes ziņā saglabājās līdzīgs iepriekšējiem trim ceturkšņiem ar vidēji nedaudz vairāk nekā 20 darījumiem mēnesī, toties tirgus naudas apjoma ziņā bija ievērojams pieaugums gan pret iepriekšējo ceturksni (par 48%), gan pret 2015.gada 1.ceturksni (par 38%).
- Tirgus kopējās summas apjoma pieaugumu pirmajā ceturksnī noteica darījumu skaita palielināšanās ar mājām vērtībā virs 100 000 EUR. Ja parasti šādu darījumu īpatsvars ir apmēram 30%, tad gada sākumā tas bija 50% jeb 34 darījumi. Puse no darījumiem ar privātmājām notika ar īpašumiem par cenu virs 100 000 EUR.

Savrupmāju darījumu skaits un kopējā summa Rīgā



Rīgas privātapbūves zemes darījumu skaits un kopējā summa

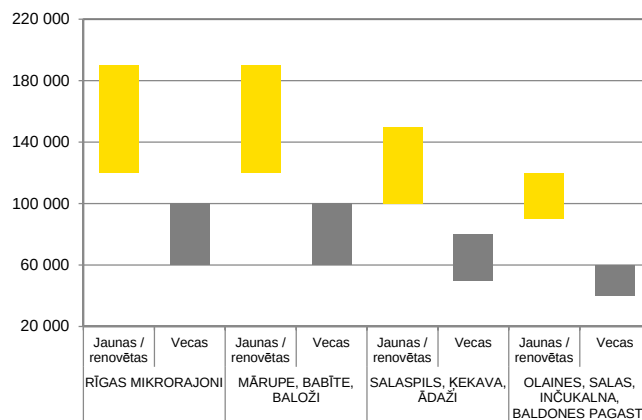


- Savrupmāju tirgus aktivitātes pieaugums, tuvojoties pavasarim, turklāt pēc ļoti neaktīva decembra un janvāra, ir likumsakarīgs tāpēc arī turpmāk ceturkšņa griezumā paredzams, ka tirgus saglabāsies stabils un martā novērotais augstais darījumu skaita līmenis ir vērtējams kā apstākļu sakritība nevis tirgus tendence.
- Pircēji ļoti racionāli izvērtē iespējas un izmaksas jau gatavas mājas vai privātās apbūves zemesgabala iegādei ar mērķi pašiem būvēt māju. Lielā mērā izvēle ir atkarīga no pircēja motivācijas ieguldīt savu laiku, darbu un enerģiju, pārtraugot un koordinējot mājas būvniecību, vai tomēr iegādāties jau dzīvošanai gatavu ēku.
- Privātās apbūves zemes tirgū otro ceturksni pēc kārtas vērojams aktivitātes pieaugums aptuveni par 15%, un arī tirgus apjomam pieaugums ir otro ceturksni pēc kārtas – aptuveni 5% apmērā. Tirgū notiek 23-25 darījumi mēnesī.
- Kopējā darījumu summa ar privātās apbūves zemi mēnesī saglabājas aptuveni viena miliona EUR līmenī, bet kopējā zemes gabalu platība, ar kuriem tiek veikti darījumi, ir palielinājusies līdz apmēram 4 hektāriem mēnesī. Darījumi notiek lielākoties ar zemesgabaliem platībā no 1000 līdz 1500 kvadrātmetriem.
- 2016.gada 1.ceturksnī par 35% pieauga darījumu skaits ar lētākiem zemesgabaliem, bet samazinājās darījumu skaits ar dārgākiem zemesgabaliem. Tas skaidrojams ar nelielu skaitu darījumu ar ekskluzīviem privātpabūves zemesgabaliem.
- Pateicoties vairākiem darījumiem ar lielākiem zemesgabaliem, vidējā pirkuma platība pieauga par aptuveni 30%.

Kam pircēji pievērš uzmanību?

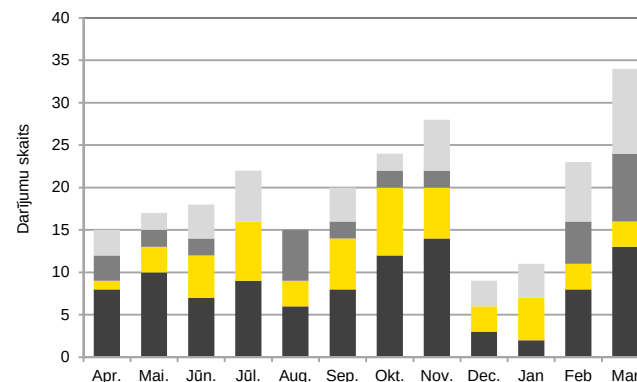
- laba ēkas kvalitāte;
- sakārtota apkārtējā infrastruktūra;
- skolu, bērnudārzu pieejamība;
- laba satiksme, sabiedriskā transporta pieejamība;
- zemesgabalam ir pieejamas nepieciešamās komunikācijas.

Savrupmāju raksturīgāko cenu diapazons Rīgā un Pierīgā 2016.gada 1.cet., EUR



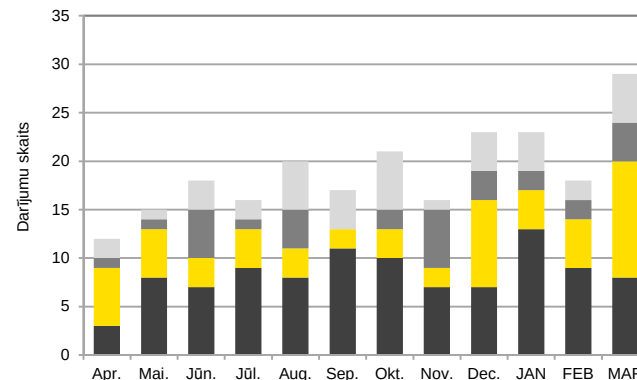
Avots: LATIO

Rīgas savrupmāju darījumu skaita sadalījums pēc cenu kategorijas



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Rīgas privātpabūves zemes darījumu skaita sadalījums pēc cenas par m²



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



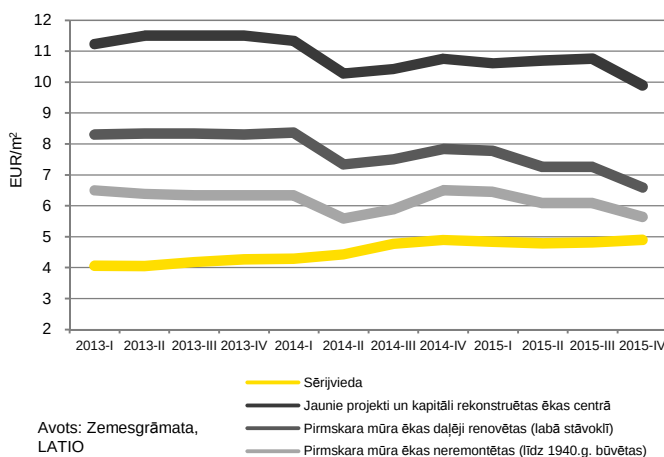
Izīrē dzīvokli Rīgas Klusajā centrā

MĀJOKĻU ĪRES TIRGUS

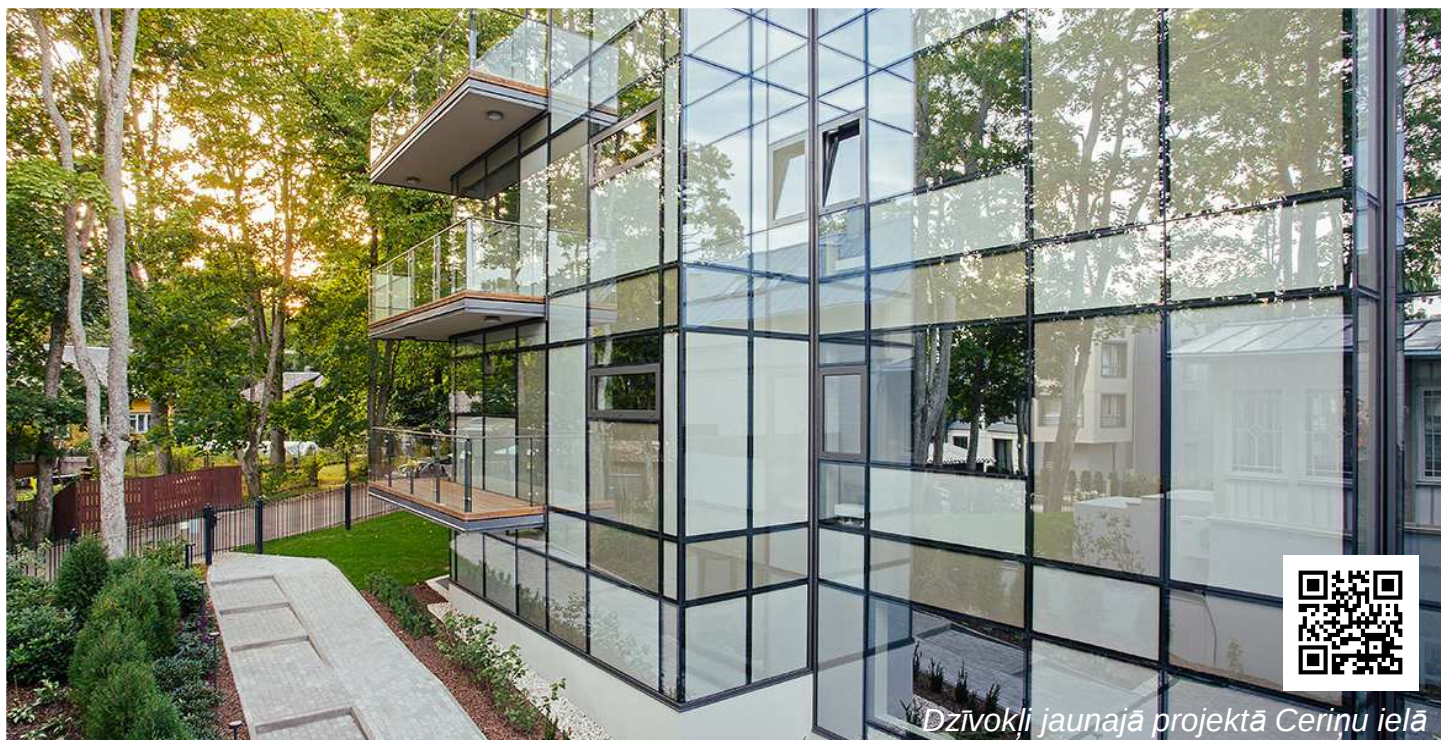
VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS

- 2016.gada pirmajā ceturksnī nedaudz samazinājušās īres maksas jaunajos projektos un centra dzīvokļos.
- Tirgū gada pirmajā ceturksnī ir vērojams pieprasījuma pieaugums pēc labas kvalitātes divu un trīs istabu dzīvokļiem, un ir izjūtams to trūkums. Pagaidām šī tendence īres maksas līmeni nav ietekmējusi.
- Palielinājies ārvalstu studentu pieprasījums pēc īres dzīvokļiem, tomēr piedāvājums ir ļoti ierobežots, jo īres tirgū trūkst šai auditorijai nepieciešamo lielas platības dzīvokļu, ko vēlas īrēt vairāki studenti kopā. Dzīvokļu īpašnieku vidū arī ir jūtama piesardzīga attieksme pret ārvalstu studentu auditoriju.
- Tuvojoties tūrisma sezonai, palielinās interese par īres dzīvokļiem Jūrmalā. Ir vērojams Krievijas pilsoņu intereses pieaugums, tomēr ir arī izjūtama šī segmenta maksātspējas mazināšanās, jo ir relatīvi maza interese par ekskluzīviem īres objektiem.

Īres maksas dinamika Rīgā, EUR/m²



- Tāpat, tuvojoties vasarai, ir vērojams sezonāls pieprasījuma pieaugums arī pēc privātmāju īres.
- Latvian* speciālisti uzskata, ka stabilitāte īres tirgū būs vērojama arī turpmāk, kas ļauj cilvēkiem pieņemt racionālus ilgtermiņa lēmumus saistībā ar nepieciešamību īrēt vai izīrēt mājokli.

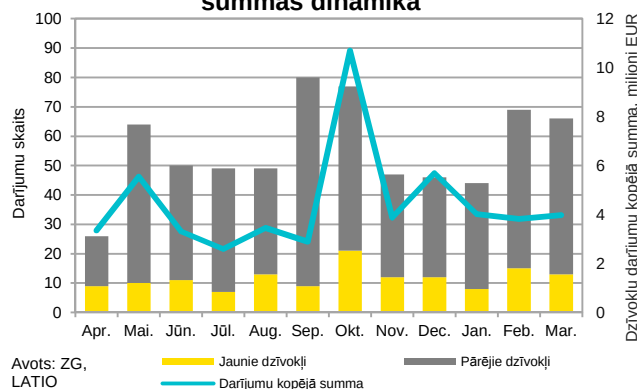


Dzīvokļi jaunajā projektā Ceriņu ielā

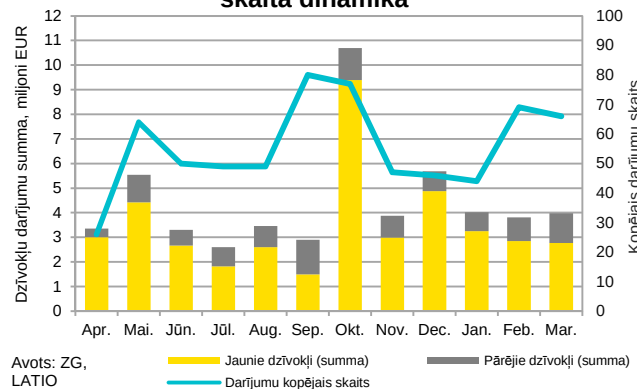
DZĪVOKĻU TIRGUS JŪRMALĀ

- 2016.gada pirmajā ceturksnī Jūrmalas dzīvokļu tirgus aktivitāte pieauga par 5% ar caurmērā 60 darījumiem mēnesī, bet kopējā darījumu summa ir 4 miljoni EUR, kas ir novērojamā tirgus aktivitāte pēc Imigrācijas likuma izmaiņu stāšanās spēkā 2014.gada rudenī.
- Jauno projektu dzīvokļu tirgū gada pirmajā ceturksnī būtiski pieauga vietējo pircēju aktivitāte, sasniedzot augstāko līmeni pēdējo divu gadu laikā. Cenām sasniedzot 2 000 EUR/m², ir vērojams pieprasījuma pieaugums daļā Latvijas vidusslāņa. Nākamais periods ļaus novērtēt, vai šī ir uzskatāma par tendenci, kas liecina par vietējā pircēja atgriešanos pārsvarā nerezidentu dominētā Jūrmalas dzīvokļu tirgus segmentā.
- Salīdzinot ar iepriekšējo ceturksni, summas ziņā ir kritums par 42%, ko izskaidro vairāki 2015.gada oktobrī notikušie darījumi ekskluzīvajā projektā *Legend* ar cenu virs viena miliona EUR – ceturkšņa kopējā darījumu summa bija gandrīz divas reizes lielāka nekā ierasts.

Jūrmalas dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pa segmentiem un kopējās summas dinamika

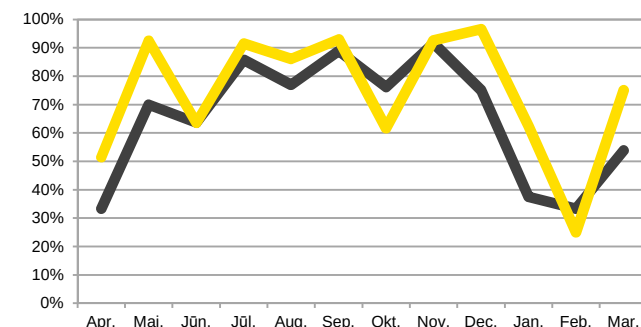


Jūrmalas dzīvokļu kopējās summas sadalījums pa segmentiem un darījumu skaita dinamika



- Jauno projektu dzīvokļu tirgū 2016.gada sākumā notika tikai 20% no visiem dzīvokļu darījumiem Jūrmalā, taču šo darījumu kopējā summas īpatsvars tirgū sasniedza 75%. Lielākais darījumu skaits notiek Kauguros, kur darījumu summas ir zemākas nekā Rīgā, bet vidējais darījums Jūrmalas jaunajos projektos ir aptuveni 200 tūkstoši EUR, kas ir apmēram divas reizes vairāk nekā Rīgā.
- Gandrīz pilnībā uz vietējo pircēju orientētajā pirmskara un sērijveida dzīvokļu tirgū notika caurmērā 40-50 darījumi mēnesī, jeb 4 no katriem pieciem darījumiem Jūrmalas dzīvokļu tirgū.
- 62% no darījumiem ar sērijveida dzīvokļiem notika Kauguros, kur šis tirgus ir visaktīvākais, galvenokārt lielā piedāvājuma dēļ. Pieprasītākie dzīvokļi šajā segmentā ir 40 līdz 60 kvadrātmetrus lieli ar cenu līdz 30 tūkstošiem EUR. 22% darījumu notika Jūrmalas teritorijā no Buļļupes līdz Dubultiem, kur dzīvokļi ir būtiski dārgāki, bet 16% pārejā pilsētā. Līdzīgs darījumu aktivitātes teritoriālais sadalījums stabili saglabājas jau ilgāku laiku.
- Jauno dzīvokļu tirgū līdzīgs pieprasījums ir gan pēc dzīvokļiem ar platību no 50 līdz 100 m², gan no 100 līdz 150 m². Ar šādiem dzīvokļiem notiek 80% darījumu.
- Jauno projektu tirgū vienlīdz daudz darījumu notiek ar dzīvokļiem vērtībā līdz Imigrācijas likumā noteiktā 250 000 EUR ieguldījuma sliekšņa Termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanai, gan virs tā.

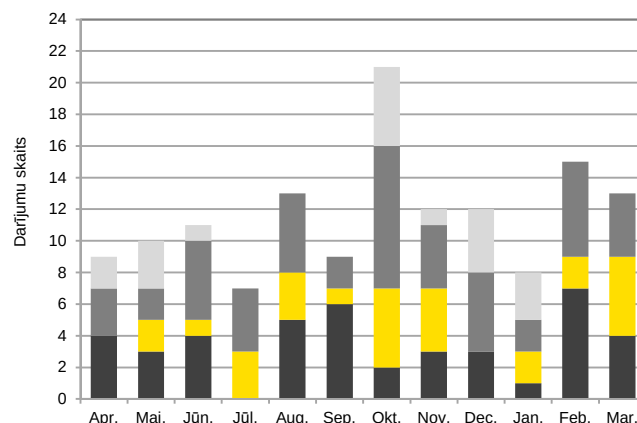
Nerezidentu darījumu skaita un summas īpatsvars Jūrmalas jauno dzīvokļu tirgū



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

— Darījumu skaita īpatsvars
— Darījumu summas īpatsvars

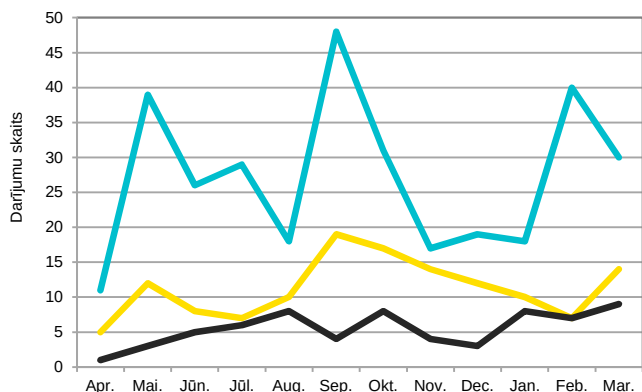
Jūrmalas jauno dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu kategorijas



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

■ < 150 000 EUR
■ 150 000 - 250 000 EUR
■ 250 000 - 500 000 EUR
■ > 500 000 EUR

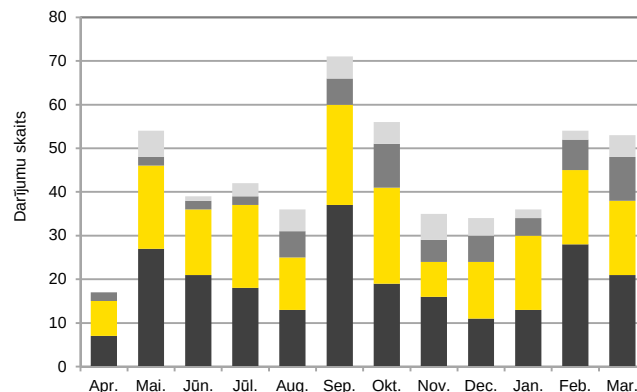
Jūrmalas pirmskara un sērijveida dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc ģeogrāfiskā izvietojuma



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

— Buļļupe-Dubulti — Kauguri — Pārējā Jūrmala

Jūrmalas pirmskara un sērijveida dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu kategorijas



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

■ < 15 000 EUR
■ 15 000 - 30 000 EUR
■ 30 000 - 45 000 EUR
■ > 45 000 EUR



Māja Siguldā

MĀJOKĻU TIRGUS REĢIONOS

DAUGAVPILS

- 2016.gada 1.ceturksnī Daugavpilī dzīvokļu tirgus aktivitāte saglabājās iepriekšējā ceturkšņa līmenī, tomēr ir novērojams neliels cenu kāpums izremontētu dzīvokļu tirgus segmentā.
- Pieprasījumā dominē 1 un 2 istabu dzīvokļi vidējos stāvos, kas ir izremontēti un neprasa papildu finanšu ieguldījumu. Pārsvārā darījumi notiek ar dzīvokļiem cenu diapazonā no 6 000 līdz 15 000 eiro.
- Tipveida dzīvokļu cenas pilsētas centrā ir no 200 līdz 400 EUR/m², bet mikrorajonos 150-250 EUR/m².
- Jauni daudzdzīvokļu nami kopš 2009.gada pilsētā netiek būvēti. Esošajos projektos aktivitāte ir ļoti neliela – 2016.gada 1.ceturksnī ir noticis viens darījums jaunajā projektā Raiņa ielā 26, kur divu istabu dzīvoklis pārdots par cenu 275 EUR/m²
- Renovēto dzīvojamo māju tirgus arī nav aktīvs. 2016.gada 1.ceturksnī reģistrēti trīs darījumi ar dzīvokļiem bez apdares: divi darījumi Ģimnāzijas ielā 10A par cenām 170 – 210 EUR/m² un viens darījums Telts ielā 11 par cenu 244 EUR/m². Piedāvājumā bija viens dzīvoklis 35 m² kopplatībā Arodu ielā 11 par 286 EUR/m².

- Savrupmāju tirgus tendences arī saglabājušās līdzšinējā līmenī. Pircēji vairāk interesējas par īpašumiem ar labu remontu, kur nav nepieciešami papildu kapitālieguldījumi.

JELGAVA

- Jelgavas nekustamo īpašumu tirgū 2016.gada sākumā attiecībā pret iepriekšējo ceturksni ir vērojama stabilitāte, un to praktiski nav ietekmējušas izmaiņas Imigrācijas likumā.
- Tirgus aktivitāte ir nemainīga, vērojams neliels dzīvokļu piedāvājuma samazinājums.
- Pieprasījumā dominē divu istabu dzīvokļi par cenu līdz 23 000 EUR.
- Pircēju interese par dzīvokļiem jaunajos projektos ir zema, piedāvājumā ir dzīvokļi par cenu no 700 līdz 850 EUR/m². Dzīvokļiem centrā vidējā prasītā cena ir apmēram 600 EUR/m².
- 2016.gada pirmā ceturkšņa vidējā sērijveida dzīvokļa kvadrātmetra cena sasniedza 378 EUR, kas ir līdzīgi kā iepriekšējā ceturksnī.

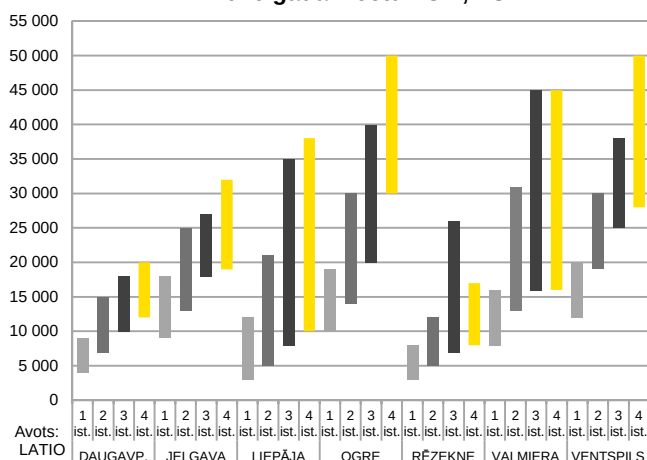
- Savrupmāju tirgus segmenta aktivitāte Jelgavā nav būtiski mainījusies. Ir vērojama pircēju interese par kvalitatīvām, pēdējo 5 līdz 7 gadu laikā, būvētām mājām. Pircējus interesē nelielas savrupmājas ar platību līdz 150 m². Vairums darījumu notiek ar mājām par cenu līdz 60 000 EUR.
- Pircēju interese par privātās apbūves zemi ir neliela, izvēli nosaka atrašanās vieta un pieejamās komunikācijas. Vidējā cena ir robežās no 3 līdz 12 EUR/m².
- Par lauksaimniecības zemēm interese ir liela, taču piedāvājums ir ierobežots. Par viensētām interese galvenokārt ir pagastu centros un pilsētu tuvumā.

LIEPĀJA

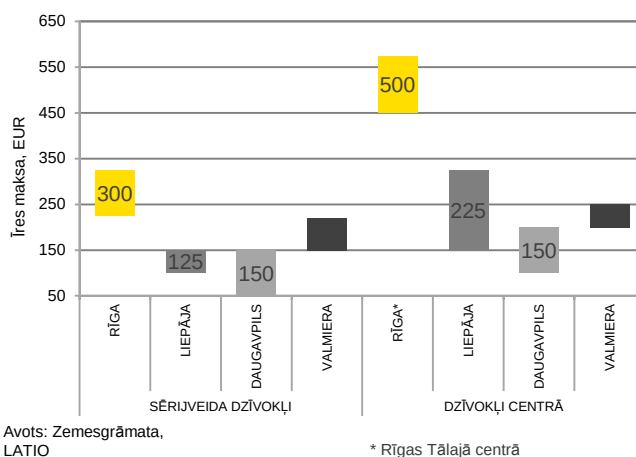
- Dzīvokļu tirgus aktivitāte Liepājā 2016.gada 1.ceturksnī saglabājās stabila caurmērā ar 100 darījumiem mēnesī.
- Lielākā pircēju interese ir par 2 un 3 istabu dzīvokļiem, pārskata ceturkšņa laikā ir vērojama tendence, ka lielāka pircēju interese ir par dzīvokļiem ar kvalitatīvu remontu, kam nav nepieciešami lieli finanšu ieguldījumi un kas ir uzreiz apdzīvojami. Tomēr salīdzinoši augsts saglabājas pieprasījums pēc dzīvokļiem bez remonta.
- Dzīvokļu cenas atkarībā no to tehniskā stāvokļa un atrašanās vietas svārstās no 200 līdz 600 EUR/m². Pieprasītākās apkaimes ir Ezerkrasts, DR rajons un centrs.

- Līdz ar jaunā projekta "Ezermalas nams" dzīvokļu izpārdošanu ir audzis pieprasījums pēc sērijveida dzīvokļiem. Interese par citiem jaunajiem projektiem, piemēram, Mēness nams, Rietumkrasta nams un Alejas nams, ir neliela, bet stabila.
- Cenas jaunajos projektos ir no 600 EUR/m² līdz 1 300 EUR/m².
- Savrupmāju tirgū ir vērojama stabilitāte ar caurmērā 2-3 darījumiem mēnesī. Pieprasījums lielākoties ir pēc tūlītējai apdzīvošanai piemērotām mājām, kur remontu var veikt pakāpeniski. Šādu īpašumu vidējās cenas ir robežās no 30 000 līdz 50 000 EUR. Lielākā interese ir par savrupmājām Vecliepājā un Laumas mikrorajonā.
- Īres tirgū liela ietekme ir tūrisma sezonai, kad uzsvārs ir uz īstermiņa tri ārvallstniekiem, galvenokārt atpūtniekiem no Lietuvas.
- Pieprasījums pēc privātās apbūves zemēm Liepājā ir relatīvi neliels. Pieprasītāki ir zemes gabali Vecliepājā.
- Ar viensētām darījumi notiek salīdzinoši maz. Pircēju interese ir par īpašumiem 25 kilometru rādiusā ap Liepāju. Bieži viensētas tiek iegādātas īpašuma sastāvā esošās lauksaimniecībā izmantojamās zemes vai mežaudzes dēļ.

Tipveida dzīvokļu cenu diapazons Latvijas lielākajās pilsētās 2016.gada 1.ceturksnī, EUR



Tipiska mēbelēta 60 m² liela dzīvokļa īres maksa Latvijas lielākajās pilsētās 2016.gada 1.ceturksnī, EUR



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

* Rīgas Tālajā centrā

- Tirgus aktivitāte Ogrē 2016.gada 1.ceturksnī pieauga par 25%, pārskata periodā notiekot 60 darījumiem. Tirgus aktivitāte ir gandrīz 3 reizes lielāka nekā šajā pašā laikā pirms gada.
- Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena Ogrē šobrīd ir no 350 līdz 500 eiro.
- Pircējus galvenokārt interesē divu istabu dzīvokļi vidējā tehniskā stāvoklī par cenu no 350 līdz 450 eiro/m², ja bez veikta remonta, tad no 300 līdz 350 eiro/m².
- Pircēju interese par dzīvokļiem jaunajos projektos saglabājas zema. Zema ir arī interese par dzīvokļiem pirmskara vai nestandarta projektu ēkās, tajā pašā laikā arī piedāvājums šajā dzīvokļu segmentā ir neliels.
- 1.ceturksnī pieprasījums pēc savrupmājām nav būtiski mainījies. Tāpat kā līdz šim lielākā interese ir par 120 līdz 170 m² lielām mājām ar zemi platībā no 1 200 līdz 1 500 m², kas celtas pagājušā gadsimta otrajā pusē. Šādu māju cenas svārstās no 40 000 līdz 70 000 eiro. Pieprasījums pēc dārgām mājām par cenu virs 150 000 eiro ir ļoti zems.
- Tirgū tiek piedāvātas arī pastāvīgai dzīvošanai pielāgotas un rekonstruētas ēkas pilsētas mazdārziņu un vasarnīcu teritorijās. Šādas mājas tiek piedāvātas par cenām, sākot no 25 000 līdz pat 50 000 eiro.
- Aktivitāte privātās apbūves zemju tirgū ir zema. Svarīgs ir zemes gabala novietojums pilsētā, elektrības pieslēgums un iespējas pieslēgties pilsētas komunikācijām. Cena par 1200 – 1500 m² lielu zemes gabalu svārstās no 10 līdz 20 eiro kvadrātmetrā.
- Lauku īpašumu tirgū Ogres reģionā aktivitāte ir zema. Darījumi notiek pārsvarā ar pagājušā gadsimta sākumā būvētām dzīvojamām mājām bez ērtībām un ar nelielu piemājas zemes platību – apmēram 2 līdz 10 ha.
- Lauksaimniecības platību tirgū pieprasītākie ir zemes gabali virs 10 ha. Vidējās cenas ir robežās no 1 200 līdz 2 800 eiro par hektāru.
- 2016. gada 1. ceturksnī darījumu skaits ar dzīvokļiem ir nedaudz samazinājies, darījumi notikuši gandrīz tikai ar nelielas platības vienistabas vai divistabu dzīvokļiem. Dzīvokļu tirgus ir aktīvāks pilsētas centrā un Ziemeļu mikrorajonā.
- Pieprasījums galvenokārt vērojams pēc dzīvokļiem, kas ir pienācīgi uzturēti, kam nav veikts remonts vai tieši otrādi ar pārplānotiem dzīvokļiem un mūsdienu prasībām atbilstošu remontu.
- Cena var būt no apmēram 100-150 EUR/m² par neremontētu un līdz pat 250-400 EUR/m² par mūsdienu prasībām atbilstoši remontētu dzīvokli centrā, savukārt mikrorajonos labiekārtotu dzīvokļu cenas ir zemākas.
- Pārskata periodā darījumi ar dzīvojamām mājām nav notikuši. Māju cena pamatā ir atkarīga no ēkas kopējās platības, zemesgabala lieluma un mājas tehniskā stāvokļa.
- Rēzeknē, pārsvarā, tiek piedāvātas 20. gadsimta 50. un 60. gados būvētas dzīvojamās mājas ar platību apmēram 60-70 m² un zemesgabala platību aptuveni 600 m². Piedāvājumā dominē privātmājas bez remonta un pat bez ūdensvada un kanalizācijas.
- Šādu privātmāju cena svārstās diapozonā no 10 000 līdz 15 000 EUR. Pienācīgi uzturētu un labiekārtotu māju cena ir no 15 000 līdz 20 000 EUR, bet rekonstruētu dzīvojamo māju cena ir līdz 60 000 EUR.
- Rēzeknes privātās apbūves zemes tirgū 2016.gada 1.ceturksnī pārsvarā notikuši darījumi ar zemi zem individuālās dzīvojamās apbūves, ko no valsts vai pašvaldības iegādājas ēku īpašnieki, lai ēku un zemi apvienotu vienā īpašumā.
- Darījumi ar apbūves zemi, kas ir brīva no ēkām, notiek retāk. Darījumu skaits ar zemi, kas atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā, ir ļoti niecīgs. Privātās apbūves zemes cena pilsētas centrā ir no 5 līdz 7 EUR/m², bet pilsētas mikrorajonos no 2 līdz 3,5 EUR/m².

VALMIERA

- Valmierā ir vērojams pieprasījums pēc labiem dzīvokļiem daudzdzīvokļu mājās, kas atrodas tuvāk Valmieras centram, ir ar zemiem komunāliem maksājumiem, kā arī dzīvokļiem renovētās mājās.
- Tipveida dzīvokļu piedāvājuma cena ir robežās no 330 EUR/m² līdz 700 EUR/m². Dzīvokļu cenas jaunajā projektā vai teicami izremontētiem dzīvokļiem ir ap 800 EUR/m². Cenu ietekmē ēkas atrašanās vieta pilsētā un dzīvokļa kvalitāte. Zemākās piedāvājuma cenas pārsvarā ir neremontētiem dzīvokļiem attālāk no pilsētas centra.
- Pēc Zemesgrāmatas datiem Valmieras pilsētā reģistrēto dzīvokļu pārdošanas darījumu skaits šā gada pirmajā ceturksnī, salīdzinot ar 2015.gada pēdējo ceturksni, būtiski nav mainījies.
- Jauni daudzdzīvokļu nami pilsētā pašreiz netiek būvēti, un pēdējo gadu laikā darījumi ar dzīvokļiem jaunos projektos notiek reti, jo piedāvājums ir neliels.
- Šobrīd Valmierā un tās tuvumā savrupmājas ar zemes platību tiek piedāvātas par cenām no 23 000 līdz pat 300 000 EUR. Par zemākām cenām tiek piedāvātas dzīvojamās ēkas, kurās nav veikts remonts, par augstākām cenām – jaunbūvēti īpašumi vai īpašumi ar teicamu remontu.
- Pēdējā gada laikā darījumi par dzīvojamām mājām noslēgti vidēji par 300 – 700 EUR/m². Par augstākām cenām tiek pārdotas dzīvojamās mājas ar kvalitatīvu remontu vai arī ar mazu kopējo platību, savukārt par zemākām – ēkas apmierinošā vai sliktā tehniskā stāvoklī un ēkas ar lielu platību.
- Ar īpašumiem, kuru sastāvā ir zemesgabali ar nelielas platības dzīvojamām mājām (60 m² – 95 m²), darījumi notiek par cenām robežās no 30 000 līdz 56 000 EUR. Šādi īpašumi nekustamā īpašuma tirgū ir pieprasīti, bet piedāvājums ir neliels.

VENTSPILS

- Tirgus aktivitāte 1.ceturksnī Ventspilī būtiski nav mainījusies. Augstāks ir pieprasījums un darījumu skaits centra zonā, bet mazāks Pārventas pilsētas daļā.
- Pieprasītākie ir 2 un 3 istabu dzīvokļi teicamā stāvoklī pilsētas centrālajā daļā, tomēr ir interese arī par neremontētiem un neapdzīvojamiem dzīvokļiem ar iesāktu remontu.
- Ventspilī, kur nav jauno projektu, pieprasīti ir dzīvokļi nestandarta daudzdzīvokļu namos.
- Sērījveida dzīvokļu cena pilsētas centra rajonos saglabājas nemainīga 450 – 600 EUR robežās par kvadrātmetru.
- Pilsētas vēsturiskajā centrā dzīvokļu tirgus ir mazaktīvs, jo trūkst kvalitatīva piedāvājuma.
- Pieprasījums pēc savrupmājām saglabājas zems, visvairāk darījumu notiek Gāliņciemā. Pircējus interesē jaunas vai pilnībā rekonstruētas mājas.
- Raksturīgākās cenas vecām savrupmājām ir 35 000 – 55 000 EUR, bet jaunām 100 000 – 140 000 EUR apmērā.
- Gada nogalē un 2016. gada sākumā notikuši tikai daži darījumi ar komerczemēm. Šis sektors vēsturiski ir bijis vismazāk aktīvs. Pārdoti arī vairāki mazstāvu apbūves zemes gabali Gāliņciema pilsētas daļā, Ventas upes tuvumā (ap 15 EUR/m²).
- Darījumu skaits ar viensētām ir neliels, piedāvājums ir mazs, un ēkas bieži ir ļoti sliktā stāvoklī. Liels ir pieprasījums pēc lauksaimniecības zemēm un atsevišķās vietās, kur pārklājas vairāku lielo lauksaimnieku intereses, var sasniegt pat 4000 EUR par hektāru. Vidējā cena ir 2000 – 3000 EUR par hektāru.
- Gatavojoties jaunai vasaras tūrisma sezonai, pārdotas ir dažas viesu mājas pilsētas piejūras daļā.

Latio nodaļu adreses

Rīgas reģions

Rīga/Centrālais birojs
K. Valdemāra iela 8,
Rīga, LV-1010
tālrunis +371 67032300
e-pasts latio@latio.lv

Rīga/Purvciema nodaļa
Madonas iela 27,
Rīga, LV-1035
tālrunis +371 67549355
e-pasts purvciems@latio.lv

Ogres nodaļa
Brīvības iela 22,
Ogre, LV-5001
tālrunis +371 65035733
e-pasts ogre@latio.lv

Rīga/Centra nodaļa Elizabete
Elizabetes iela 20,
Rīga, LV-1050
tālrunis +371 67201929
e-pasts elizabetes@latio.lv

Jūrmalas nodaļa Majori
Jomas iela 30, Majori,
Jūrmala, LV-2015
tālrunis +371 67755506
e-pasts jurmala@latio.lv

Siguldas nodaļa
Pils iela 2,
Sigulda, LV-2150
tālrunis +371 67976723
e-pasts sigulda@latio.lv

Rīga/Imantas nodaļa
Anniņmuižas bulvāris 88,
Rīga, LV-1029
tālrunis +371 67440000
e-pasts imanta@latio.lv

Limbažu nodaļa
SIA Latio vērtētāji &
konsultanti Vidzemē
Rīgas iela 7,
Limbaži, LV-4001
tālrunis +371 26334584
e-pasts limbazi@lvkv.sia.lv

Tukuma nodaļa
Katrīnas laukums 1,
Tukums, LV-3101
tālrunis +371 63125319
e-pasts tukums@latio.lv

Kurzemes reģions

Liepājas nodaļa
Graudu iela 27/29,
Liepāja, LV-3401
tālrunis +371 63422190
e-pasts liepaja@latio.lv

Talsu nodaļa
K. Valdemāra iela 17,
Talsi, LV-3201
tālrunis +371 63221922
e-pasts talsi@latio.lv

Ventspils nodaļa
Kuldīgas iela 11,
Ventspils, LV-3601
tālrunis +371 63629566
e-pasts ventspils@latio.lv

Latgales reģions

Daugavpils nodaļa
Gimnāzijas iela 34/36-13,
Daugavpils, LV-5400
tālrunis +371 65429515
e-pasts daugavpils@latio.lv

Preiļu nodaļa
Raina bulvāris 24,
Preiļi, LV-5301
tālrunis +371 65307407
e-pasts latio@latio.lv

Rēzeknes nodaļa
18. novembra iela 16,
Rēzekne, LV-4600
tālrunis +371 64628276
e-pasts rezekne@latio.lv

Vidzemes reģions

Alūksnes nodaļa
SIA Latio vērtētāji &
konsultanti Vidzemē
Pils iela 27,
Alūksne, LV-4301
tālrunis +371 64322452
e-pasts ita@lvkv.sia.lv

Cēsu nodaļa
SIA Latio vērtētāji &
konsultanti Vidzemē
Raunas iela 15,
Cēsis, LV-4101
tālrunis +371 64127447
e-pasts cesis@lvkv.sia.lv

Gulbenes nodaļa
SIA Latio vērtētāji &
konsultanti Vidzemē
O.Kalpaka iela 62,
Gulbene, LV-4401
tālrunis +371 26544881
e-pasts ita@lvkv.sia.lv

Valkas nodaļa
SIA Latio vērtētāji &
konsultanti Vidzemē
Rīgas iela 11
Valka, LV-4701
tālrunis +371 64725346
e-pasts valka@lvkv.sia.lv

Valmieras nodaļa
SIA Latio vērtētāji &
konsultanti Vidzemē
Rīgas iela 39,
Valmiera, LV-4201
tālrunis +371 64207022
e-pasts lvkv@lvkv.sia.lv

Zemgales reģions

Jelgavas nodaļa
Lielā iela 15,
Jelgava, LV-3001
tālrunis +371 63046480
e-pasts jelgava@latio.lv

Jēkabpils nodaļa
Katoļu iela 6,
Jēkabpils, LV-5202
tālrunis +371 65237177
e-pasts jekabpils@latio.lv

Latio

*Nekustamo īpašumu
tirdzniecība, īre/noma,
vērtēšana, konsultācijas,
pakalpojumi korporatīvajiem
klientiem, tirgus analīze*
Centrālais birojs
K. Valdemāra iela 8,
Rīga, LV-1010
tālrunis +371 67032300
fakss +371 67032302
e-pasts latio@latio.lv
www.latio.lv

Metrum

*Mērmecība, teritorijas attīstības
plānošana, ģeotelpiskie
pakalpojumi*
Ģertrūdes iela 47,
Rīga LV-1011
info +371 80008100
tālrunis +371 67860311
fakss +371 67609044
e-pasts metrum@metrum.lv
www.metrum.lv

Latio Namsaimnieks

*Apsaimniekošana,
pārvaldīšana, ēku renovācija,
siltināšana*
Elizabetes iela 20,
Rīga LV-1050
tālrunis +371 67357700
mob.tālr. +371 22120000
fakss +371 67218092
e-pasts
namsaimnieks@latio.lv
www.lationamsaimnieks.lv