

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS Rīga un reģioni

2015. GADA
II CETURKSNIS

latia

MĀJOKĻU TIRGUS TENDENCES

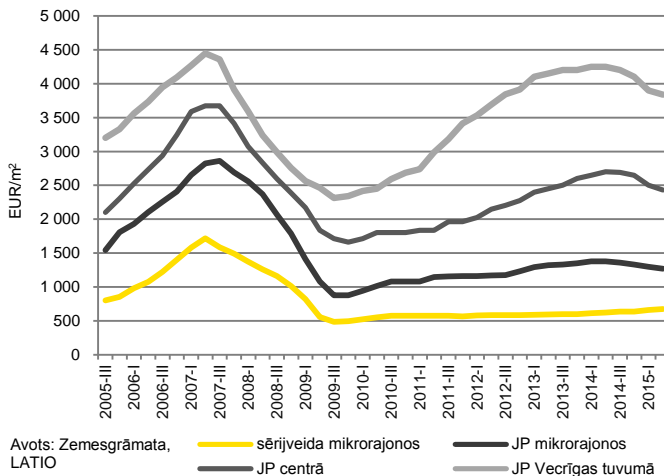
VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS

- Pēc dramatiskā 2015.gada pirmā ceturkšņa, kad notika straujš darījumu skaita kritums un tirgus bija nestabils, šī gada otrajā ceturksnī Rīgas mājokļu tirgū bija vērojams stabilizācijas process. Stabilizāciju sekmēja valsts galvojuma mājokļu iegādes atbalsta programmas "Altum" ieviešana un tā saucamā "nollikto atslēgu princips" noteikšana par kredītņēmēja izvēles nosacījumu, kas deva pozitīvu grūdienu mājokļu kredīvēšanā.
- Gandrīz visos tirgus segmentos vērojams neliels aktivitātes pieaugums ne tikai Rīgā, bet arī daļā reģionu lielo pilsētu.
- Pieejamāki ir kļuvuši kredītresursi - pēdējos mēnešos lēnām aug darījumu skaits, kuros mājokļu iegāde notiek ar hipotekārā kredīta finansējuma palīdzību, tomēr vietējie pircēji ļoti pārdomāti pieņem lēmumus par nekustamā īpašuma iegādi, nereti no šādas domas atsakoties īsi pirms līguma noslēgšanas.
- Nekustamā īpašuma tirgus dalībnieku noskaņojums, neskatoties uz kredīvēšanas aktivitātes pieaugumu, paliek nogaidošs. Ņemot vērā sarežģīto ģeopolitisko situāciju, valda zināma piesardzība ekonomiskās attīstības prognozēs, lai gan otrais ceturksnis uzrāda straujāku IKP pieaugumu nekā tika paredzēts.
- Redzam, ka valdība ar saviem lēmumiem var stimulēt nekustamā īpašuma tirgu, padarot to pieejamāku jaunajām ģimenēm. Tieši tāpēc ir svarīgi vai šādi soļi tiks turpināti arī nākotnē.

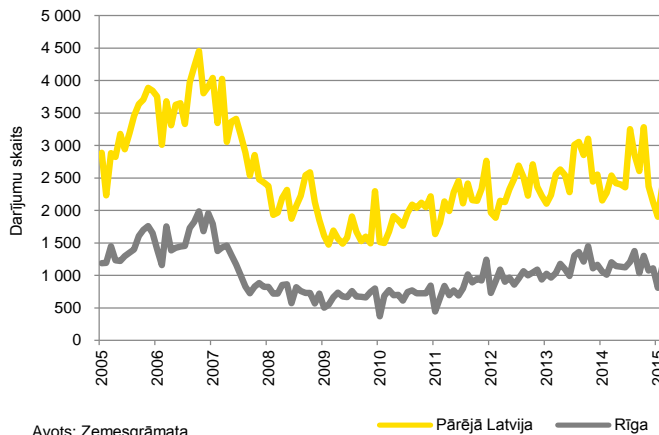
TIRGUS AKTIVITĀTE UN CENA

- 2015.gada 2.ceturksnī darījumu skaits ar dzīvokļiem jaunajos projektos attiecībā pret iepriekšējo ceturksni ir pieaudzis par 11,5%, bet darījumu kopējā summa par 29%, tomēr salīdzinot ar tādu pašu laika periodu 2014.gadā, vēl joprojām notiek par trešdaļu mazāk darījumu. Darījumu skaits ar tipveida dzīvokļiem otrajā ceturksnī pieauga par 11%, bet kopējā darījumu summa par 21%. Arī pārējos segmentos vērojams neliels aktivitātes pieaugums salīdzinot ar gada sākumu.
- Saskaņā ar Latio darījumu informāciju, ceturto ceturksni pēc kārtas ir samazinājusies jauno dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena, kas attiecībā pret pēckrīzes maksimumu 2014.gada 2.ceturksnī ir kritusies par 8% līdz 10%.
- Sērijveida dzīvokļu tirgū mērens cenu kāpums bija vērojams arī 2015.gada 2.ceturksnī. Jūnijā, salīdzinot ar martu, vidējā kvadrātmetra cena pieauga par gandrīz 2%, bet gada griezumā gandrīz par 8%.
- 2015.gada jūnijā vidējā tipveida dzīvokļa kvadrātmetra cena bija 674 eiro.

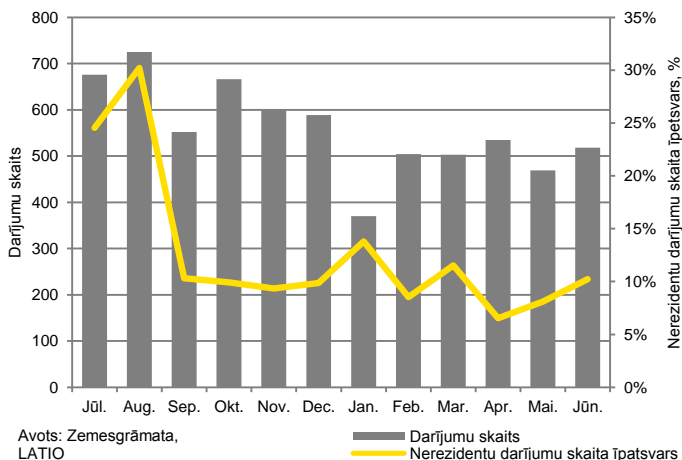
Cenu dinamika dzīvokļiem Rīgā



Pirkuma darījumu skaits



Darījumu skaits un nerezidentu īpatsvars Rīgas dzīvokļu tirgū



JAUNIE DZĪVOKĻI

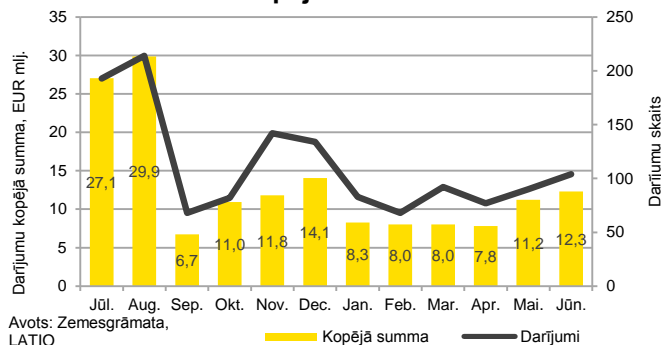
TIRGUS AKTIVITĀTE

- 2015.gada 2.ceturksnī darījumu skaits ar dzīvokļiem jaunajos projektos attiecībā pret iepriekšējo ceturksni ir pieaudzis par 11,5%, bet darījumu kopējā summa par 29%, tomēr salīdzinot ar tādu pašu laika periodu 2014.gadā, vēl joprojām notiek par trešdaļu mazāk darījumu.
- Otrajā ceturksnī jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita īpatsvars Rīgas dzīvokļu tirgū bija 17,8%, kas ir iepriekšējā ceturksņa līmenī. Salīdzinājumam 2014.gada pirmajos trīs ceturksņos šis rādītājs bija 23-24% robežās.
- Lai arī darījumu skaits jaunajos projektos veido mazāk nekā piekto daļu no kopējā skaita Rīgas dzīvokļu tirgū, tomēr šie darījumi veido 45% no Rīgas dzīvokļu tirgus kopējās summas.
- Kopš darījumu skaita krituma gada sākumā, maijā un jūnijā aktivitāte ir pieaugusi.
- Salīdzinot darījumu skaitu pirmreizējā un otrreizējā tirgū ar 2014.gada pirmo pusgadu, pirmreizējā tirgū tas ir krities pavisam nedaudz – tikai par 3,6%, savukārt otrreizējā par vairāk nekā 50%. To izskaidro tendence, ka vietējais pircējs īpašumu pārsvarā pērk sev pastāvīgai dzīvošanai un vēlas to iekārtot atbilstoši savām vajadzībām un tam pievilcīgāks ir jauno projektu attīstītāju piedāvājums.
- Tradicionāli lielākais darījumu skaits notiek ar dzīvokļiem platībā no 50 līdz 75 kvadrātmetriem, kas ir piemēroti jaunām ģimenēm ar vienu vai diviem bērniem.

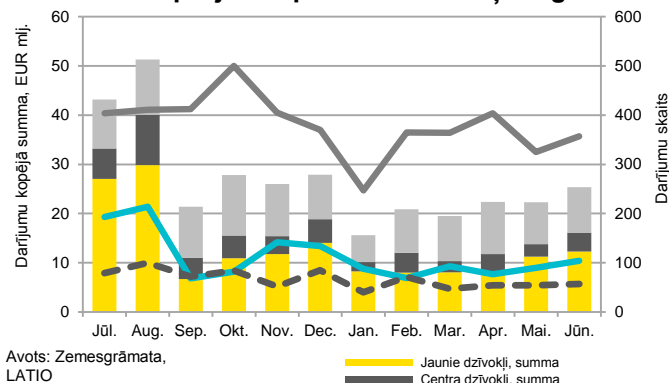
CENAS

- Saskaņā ar Latio darījumu informāciju, ceturto ceturksni pēc kārtas ir samazinājusies jauno dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena, kas attiecībā pret pēckrīzes maksimumu 2014.gada 2.ceturksnī ir kritusies par 8% līdz 10%.

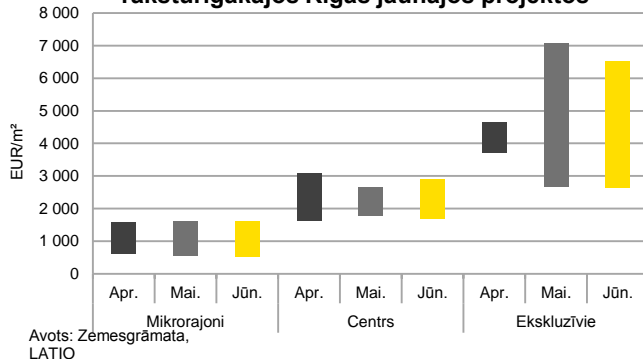
Rīgas jauno dzīvokļu darījumu skaits un kopējā summa



Jauno projektu īpatsvars dzīvokļu tirgū



Dzīvokļa kvadrātmetra cenu diapazons raksturīgākajos Rīgas jaunajos projektos



2015. Gadā ekspluatācijā nodotās jaunās dzīvokļu ēkas Rīgā

Adrese	Nosaukums	Attīstītājs	Mikrorajons	Kopējā platība	Dzīvokļu skaits	Orientējošā cena EUR/m²
Ropažu iela 12	Jaunā Teika	SIA "Jaunā Teika"	Teika	n/d	100	1 500
Stendes iela 5	Domino	SIA "YIT Celtniecība"	Šampēteris	n/d	51	1 520

Plānots nodot ekspluatācijā 2015. gadā (lielākie projekti)

Adrese	Nosaukums	Attīstītājs	Mikrorajons	Kopējā platība	Dzīvokļu skaits	Orientējošā cena EUR/m²
A.Birznieka-Upīša 13	Felicity Apartments	SIA "Domuss"	Centrs	n/d	95	2 600
Gulbju iela 68	Priedes	SIA "YIT Celtniecība"	Bišumuiža	n/d	79	1 350
Rembates iela 8	R8 Apartments	AB Celtnieks	Pļavnieki	n/d	73	1 200

- Lielākais cenas kritums ir vērojams ekskluzīvo dzīvokļu segmentā Vecrīgas tuvumā un Rīgas centrā, bet vietējam tirgum paredzētajā segmentā cenas kritums nav tik izteikts, turklāt otrreizējā tirgū pēdējos mēnešos vērojams pat neliels cenu pieaugums.

PIEDĀVĀJUMS

- Gada pirmajā pusē ekspluatācijā nodoti divi jauni dzīvojamie nami ar vairāk nekā 150 dzīvokļiem.
- Saskaņā ar Latio apkopoto informāciju 2015.gadā Rīgā ekspluatācijā plānots nodot kopumā vismaz 17 jauno projektu dzīvokļu ēkas kopsummā ar apmēram 800 dzīvokļiem.

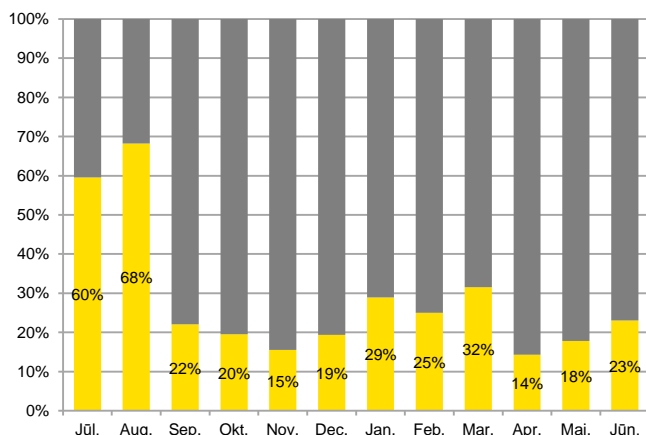
PROGNOZES

- Nekustamā īpašuma tirgus dalībnieku noskaņojums, neskatoties uz kreditēšanas aktivitātes pieaugumu, paliek nogaidošs. Ņemot vērā sarežģīto ģeopolitisko situāciju, valda zināma piesardzība ekonomiskās attīstības prognozēs, lai gan otrais ceturksnis uzrāda straujāku IKP pieaugumu nekā tika paredzēts.
- Svarīgi būs vai valdība spēs atrast veidus kā sekmēt nekustamā īpašuma tirgus attīstību, tad pašreizējais noskaņojums mainīsies un tirgus kļūs aktīvāks.

Kam pircēji pievērs uzmanību?

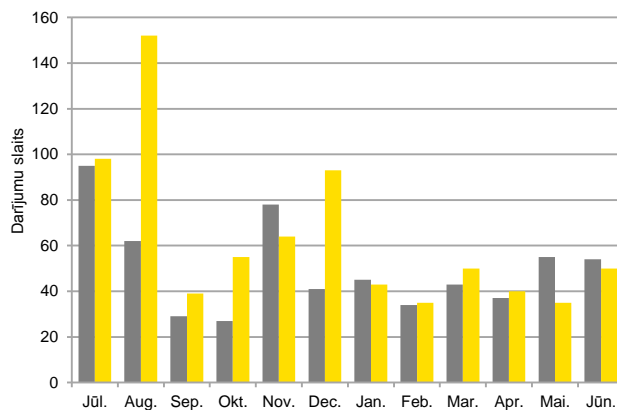
- Dominējošais izvēles faktors ir cena – pircēji šobrīd ir gatavi maksāt mazāk nekā caurmērā ir attīstītāju pieprasītās cenas;
- Apdares līmenis – ja vēl gada sākumā izteikti bija vērojama tendence izvēlēties pilno apdari, tad šobrīd mēs redzam tādus klientus, kas interesējas par pelēko apdari, atstājot mājokļa dizaina, plānojuma un materiālu izvēli savā ziņā;
- Ļoti svarīga ir automašīnas stāvvietā, papildu mantu glabātuve;
- Pieprasījumā dominē 2 un 3 istabu dzīvokļi.

Nerezidentu īpatsvars jauno dzīvokļu tirgū pēc darījumu skaita



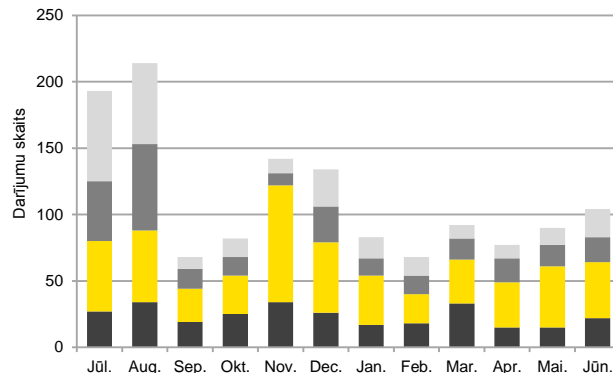
Avots: Zemesgrāmata, LATIO
 ■ Nerezidentu darījumu skaita īpatsvars
 ■ Rezidentu darījumu skaita īpatsvars

Rīgas jauno dzīvokļu darījumu skaits pirmreizējā un otrreizējā tirgū



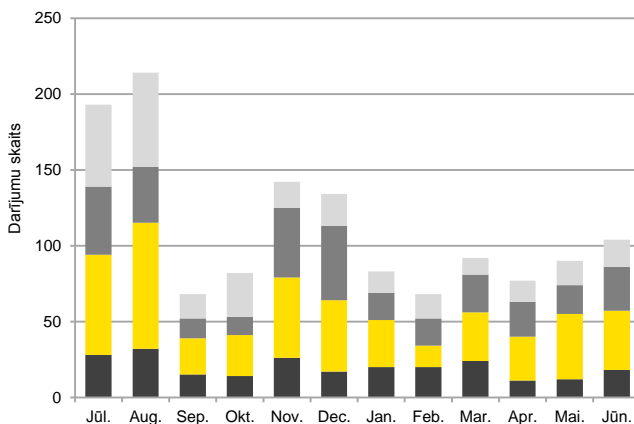
Avots: Zemesgrāmata, LATIO
 ■ Pirmreizējais tirgus ■ Otrreizējais tirgus

Rīgas jauno dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu kategorijas



Avots: Zemesgrāmata, LATIO
 ■ < 50 000 EUR ■ 50 000 - 100 000 EUR
 ■ 100 000 - 150 000 EUR ■ > 150 000 EUR

Rīgas jauno dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc platības



Avots: Zemesgrāmata, LATIO
 ■ < 50 m² ■ 50 - 75 m² ■ 75 - 100 m² ■ > 100 m²

SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻI

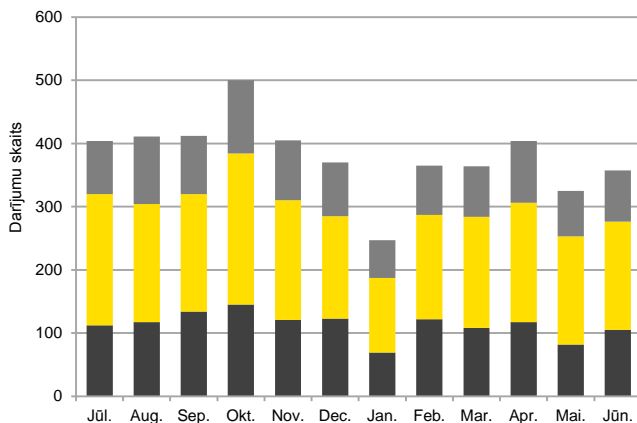
TIRGUS AKTIVITĀTE

- Pēc straujā tirgus krituma 2014.gada nogalē un šī gada sākumā, otrajā ceturksnī darījumu skaits ar tipveida dzīvokļiem pieauga par 11%, bet kopējā darījumu summa par 21%.
- Salīdzinot ar 2014.gada otro ceturksni darījumu skaits bija par 5% mazāks, bet kopējā summa ir iepriekšējā gada pirmā pusgada vidējo rādītāju līmenī.
- Darījumu skaits otrajā ceturksnī ir audzis visās pieprasītākajās Rīgas apkaimēs, turklāt tikai dažviet tas ir mazāks nekā pirms gada – kritums vērojams Purvciemā, Juglā un Vecmīlgrāvī, savukārt lielākais pieaugums ir Ķengaragā un Imantā. Jau pusotru gadu gandrīz nemainīgs pieprasījums ir pēc dzīvokļiem līģuciemā.
- Pieprasītākie mikrorajoni ir Purviems un Ķengarags, kam seko Pļavnieki un Imanta. Astoņās Rīgas apkaimēs notiek divas trešdaļas darījumu ar sērijveida dzīvokļiem Rīgā.
- Pieprasītākie tipveida dzīvokļi nemainīgi bija tā saucamajās lietuviešu projekta ēkās, 602. sērijas namos un Hruščova laika ēkās.
- Tirgū puse darījumu notiek ar dzīvokļiem platībā no 40 līdz 60 m² šajā ziņā nekādas izmaiņas nav sagaidāmas arī turpmāk.

PIEDĀVĀJUMS

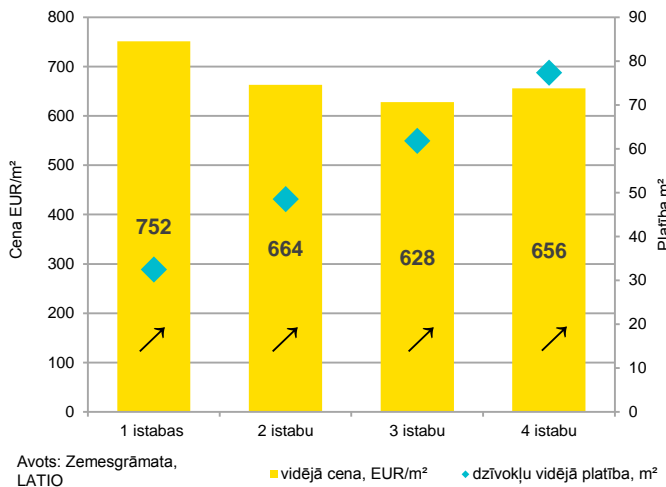
- Darījumi galvenokārt notiek ar īpašumiem par summu no 20 līdz 60 tūkstošiem eiro un šajā kategorijā ir vērojams laba un cenai atbilstoša piedāvājuma trūkums, taču pircēji nav arī gatavi maksāt vairāk, jo tad ir vērts apsvērt iespēju iegādāties dzīvokli jaunajā projektā.
- Piedāvājumā trūkst sērijveida dzīvokļu tūlītējai apdzīvošanai piemērotā stāvoklī vidējos ēkas stāvos par pircējam atbilstošu cenu.

Rīgas sērijveida dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc platības



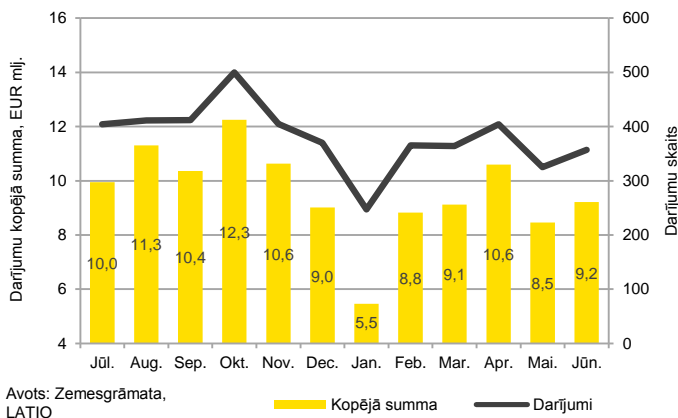
Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Sērijveida dzīvokļu vidējā cena Rīgā 2015.gada jūnijā, EUR/m²



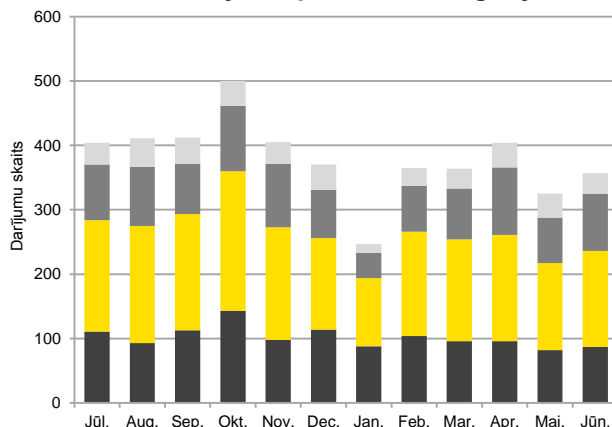
Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Rīgas sērijveida dzīvokļu darījumu skaits un kopējā summa



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Rīgas sērijveida dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu kategorijas



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

CENAS

- Sērijveida dzīvokļu tirgū mērens cenu kāpums bija vērojams arī 2015.gada 2.ceturksnī. Jūnijā, salīdzinot ar martu, vidējā kvadrātmetra cena pieauga par gandrīz 2%, bet gada griezumā gandrīz par 8%.
- Positīva cenu pieauguma tendence Rīgas tipveida dzīvokļu tirgū gandrīz nemainīgi saglabājas jau kopš krīzes zemākā punkta 2009.gada trešajā ceturksnī. Šajā laikā vidējā kvadrātmetra cena ir pieaugusi par 38%.
- 2015.gada jūnijā vidējā tipveida dzīvokļa kvadrātmetra cena bija 674 eiro.

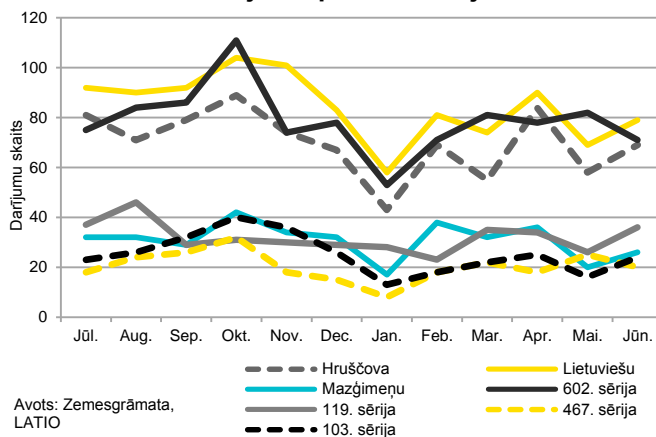
PROGNOZES

- Lai arī darījumu skaits atkal pieaug, tomēr vidējās cenas kāpums saglabājas mērens, jo, cenai sasniedzot noteiktu līmeni, pircējs var izvēlēties cita segmenta nekustamo īpašumu, piemēram, dzīvokli jaunajā projektā vai tā saucamajā tālajā centrā. Tāpēc neskatoties uz kvalitatīva piedāvājuma trūkumu to cenas 2015.gadā saglabās stabilitāti un būtiskas izmaiņas nav gaidāmas.

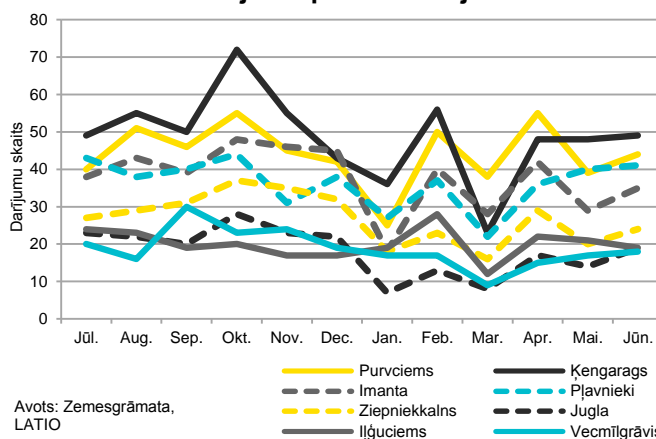
Kam pircēji pievērš uzmanību?

- 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)

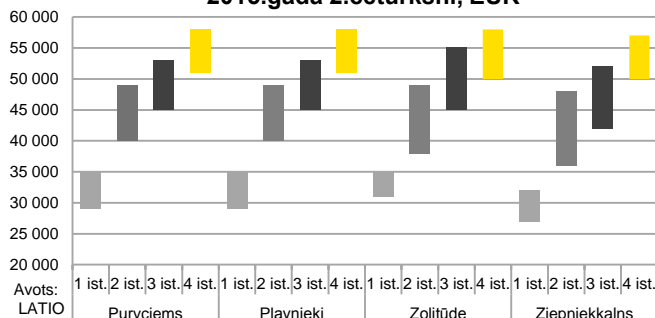
Rīgas sērijveida dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc ēku sērijas



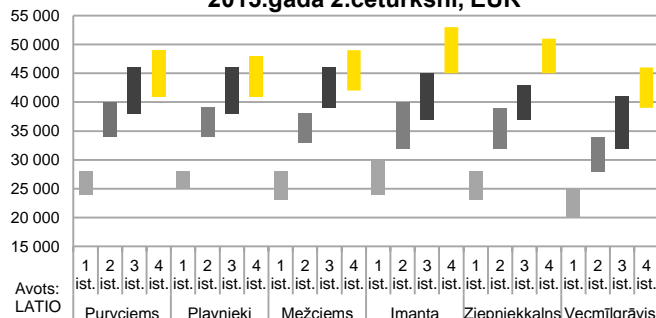
Rīgas sērijveida dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc mikrorajona



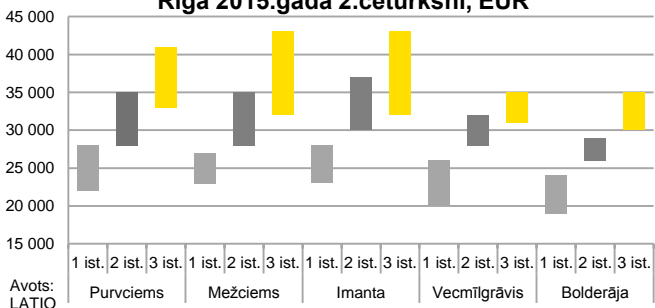
119.sērijas dzīvokļu cenu diapazons Rīgā 2015.gada 2.ceturksnī, EUR



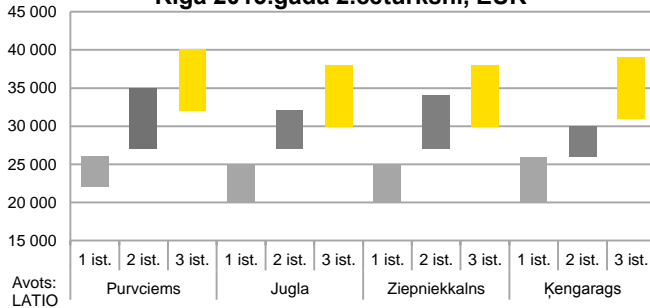
602.sērijas dzīvokļu cenu diapazons Rīgā 2015.gada 2.ceturksnī, EUR



"Lietuviešu" sērijas dzīvokļu cenu diapazons Rīgā 2015.gada 2.ceturksnī, EUR



"Hruščova" sērijas dzīvokļu cenu diapazons Rīgā 2015.gada 2.ceturksnī, EUR

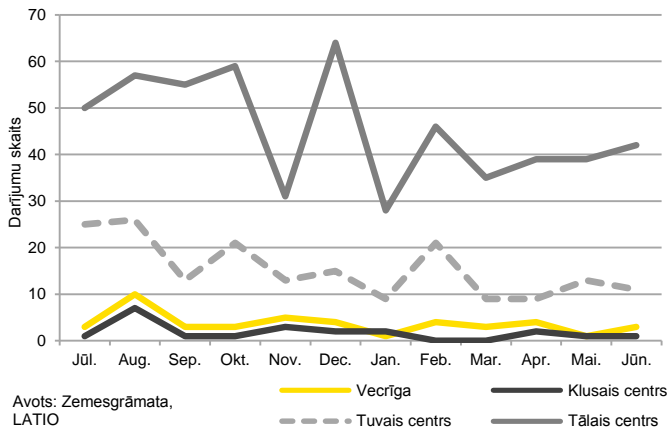


RĪGAS CENTRA DZĪVOKĻI

TIRGUS AKTIVITĀTE

- 2015.gada 2.ceturksnī arvien izteiktāk tirgū bija vērojama tendence, ka pircēji, nevēloties iegādāties tipveida dzīvokli, bet jaunajā projektā pietrūkst līdzekļu, alternatīvu atrod centra dzīvojamo namu piedāvājumā tā saucamajā tālajā centrā – Pērnavas, Hospitāļu, Tallinas ielas rajonā.
- Rīgas centra dzīvokļu segmentā noslēgto darījumu skaits otrajā ceturksnī pēc dramatiskā krituma gada sākumā stabilizējās ar vidēji 55 darījumiem mēnesī. Šajā ceturksnī vērojams neliels 4,4% pieaugums, bet gada griezumā aktivitāte ir samazinājusies par 21%. Darījumu kopējā summa ir par trešdaļu mazāka nekā pirms gada.
- Tirgus aktivitātes kritums mazāk ir skāris tālā centra apkaimes, jo šie dzīvokļi vairāk atbilst vietējā tirgus prasībām un maz izjuta izmaiņas Imigrācijas likumā. Tālajā centrā tiek slēgti vairāk nekā 70% no darījumiem ar centra dzīvokļiem un salīdzinot ar iepriekšējo gada otro ceturksni aktivitāte būtiski nav mainījusies.
- Tirgus Vecrīgā un Klusajā centrā jau otro ceturksni ir mazaktīvs – ja pirms gada šajās apkaimēs kopā tika veikti vidēji 8-10 darījumi mēnesī, tad šogad tie ir 3-4.
- Gandrīz uz pusi ir samazinājusies tirgus aktivitāte ar centra dzīvokļiem arī Tuvajā centrā – vidēji 11-13 darījumi iepriekšējo aptuveni 20 darījumu vietā mēnesī.

Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaits pēc teritoriālā dalījuma

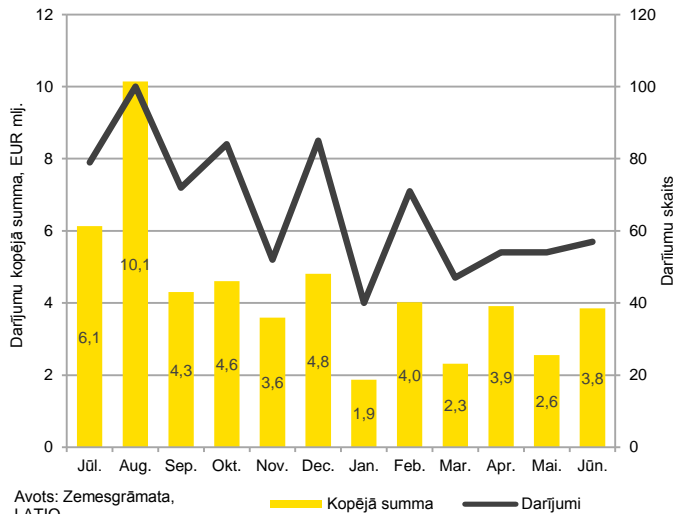


Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Rīgas centra teritoriālais dalījums

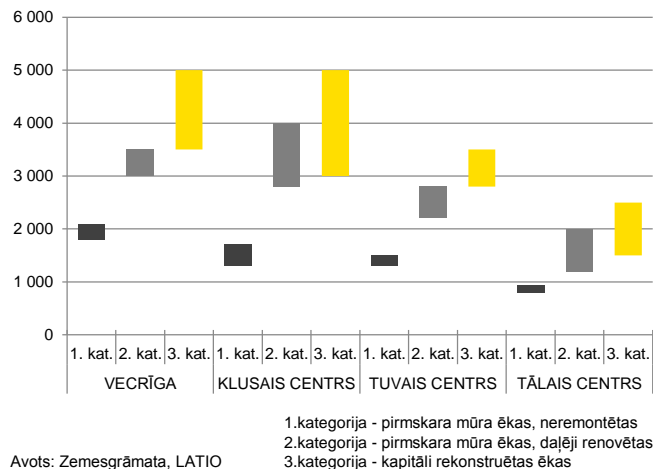
Tuvais centrs	Klusais centrs	Tālais centrs
ierobežo K.Valdemāra iela, Marijas, A.Čaka iela, Vecrīga un Matīsa iela, Šarlotes, A.Briāna iela	ierobežo K.Valdemāra iela, Kalpaka bulvāris, Elizabetes iela, Hanzas iela	ierobežo tuvais centrs, klusais centrs, Valmieras, Pērnavas, Senču iela (gar dzelzceļa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

Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaits un kopējā summa



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

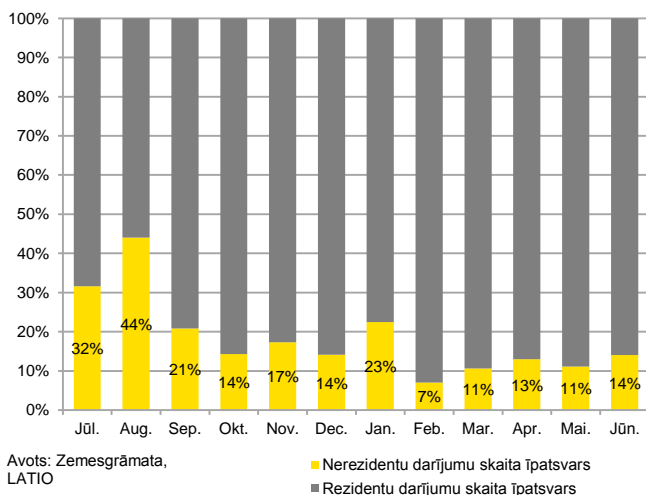
Centra dzīvokļu cenu diapazons 2015.gada 2.ceturksnī



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

- 1.kategorija - pirmkāra mūra ēkas, neremontētas
- 2.kategorija - pirmkāra mūra ēkas, daļēji renovētas
- 3.kategorija - kapitāli rekonstruētas ēkas

Nerezidentu īpatsvars centra dzīvokļu tirgū pēc darījumu skaita



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Pārskatā analizēti darījumi ar Rīgas centra dzīvokļu īpašumiem, bet ne daudzdzīvokļu māju domājamajām daļām

- Otrajā ceturksnī samazinājās pieprasījums pēc maziem dzīvokļiem ar platību līdz 50m². Ja pirmajā ceturksnī ar šādiem dzīvokļiem notika vairāk nekā puse darījumu, tad šobrīd tie ir 42%, tikpat cik ar dzīvokļiem, kuru platība ir no 50 līdz 100 m², kur vērojams lielākais darīju skaita pieaugums šajā segmentā. Vairāk darījumu ir arī ar lielajiem dzīvokļiem, turklāt šādu darījumu ir pat nedaudz vairāk nekā 2014.gada otrajā ceturksnī.
- Nerezidentu darījumu īpatsvars Rīgas centra dzīvokļu segmentā 2015.gada otrajā ceturksnī saglabājās iepriekšējo divu ceturkšņu līmenī un bija 13%, jeb caurmērā 7 darījumi mēnesī.

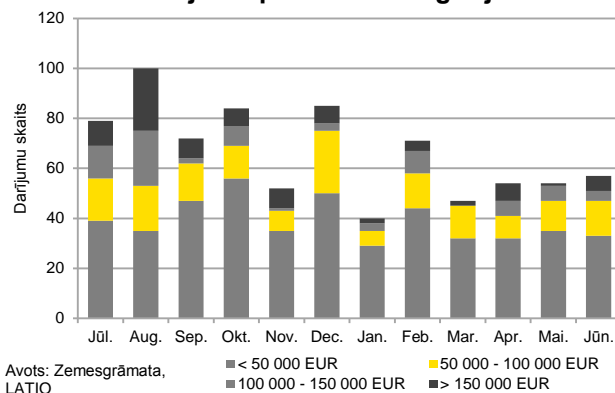
PIEDĀVĀJUMS

- Līdzīgi kā tipveida dzīvokļu tirgū arī šajā segmentā saglabājās nepietiekams labu dzīvokļu piedāvājums par adekvātu un tirgus situācijai atbilstošu cenu.
- Gada otrajā pusē tirgū nonāks vairāki jaunie projekti Rīgas centrā, kas spēs piedāvāt alternatīvu pirmskara laika namu dzīvokļiem un dažādot piedāvājumu.

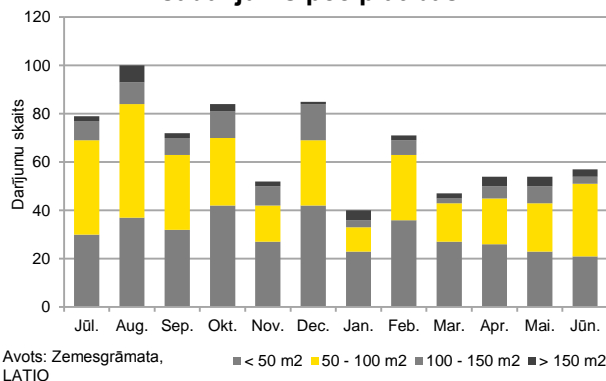
Kam pircēji pievērš uzmanību?

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

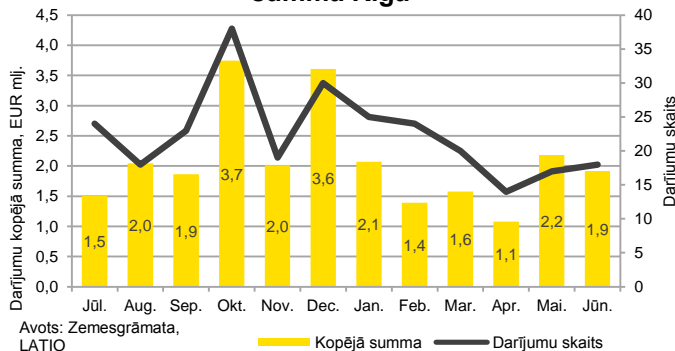
Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu kategorijas



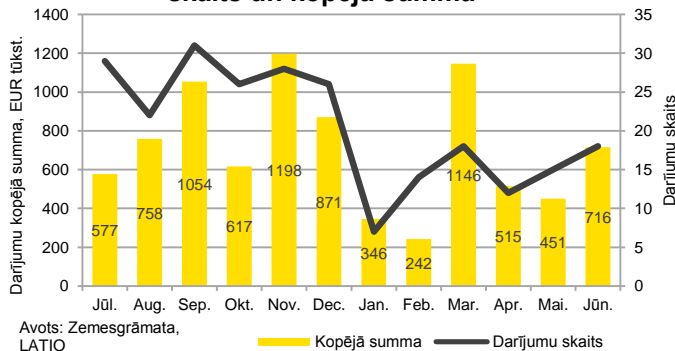
Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc platības



Savrupmāju darījumu skaits un kopējā summa Rīgā



Rīgas privātpbūves zemes darījumu skaits un kopējā summa



SAVRUPMĀJAS, PRIVĀTĀS APBŪVES ZEME

TIRGUS AKTIVITĀTE

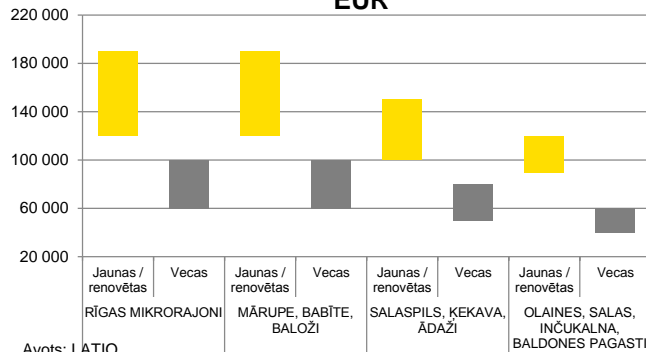
- Privātmāju segmentā 2015.gada 2.ceturksnī darījumu skaits turpināja sarukt, samazinoties vēl par 30%. Ja šobrīd caurmērā mēnesī notiek 14-18 darījumi, tad pirms gada tie bija 25-30.
- Darījumu skaits ar savrupmājām ir zemāks, jo šajā segmentā cena ir lielāka un pircējam jālemj par kredīta ņemšanu un atmaksas iespējām ilgtermiņā.
- Par trešdaļu mazāk notiek darījumi ar mājokļiem līdz 100 000 eiro, bet ar dārgākām savrupmājām darījumu skaits saglabājas stabils.
- Privātās apbūves zemes darījumu kopējā platība un skaits otrajā ceturksnī attiecībā pret 2015.gada sākumu ir nedaudz pieaudzis. Platība par 8%, darījumu skaits par 15%, taču kopējā darījumu summa ir mazāka nekā pirmajā ceturksnī.
- Otrajā ceturksnī privātās apbūves zemes tirgū notikuši trīs darījumi par summu virs 250 tūkstošiem eiro

- Salīdzinot ar 2014.gada attiecīgo periodu savrupmāju tirgus ir samazinājies par 41% darījumu skaita un par 33% kopējās summas ziņā, bet privātās apbūves zemes tirgus par 40% darījumu skaita, 46% kopējās platības un par 18% kopējās darījumu summas ziņā.
- Izvēloties jaunu mājokli, arvien biežāk pircēji izmanto profesionāla būvnieka konsultācijas. Īpašumi, kas neatbilst pircēja kritērijiem, parasti paliek bez ievērtības, pat neskatoties uz cenu elastību.

Kam pircēji pievērš uzmanību?

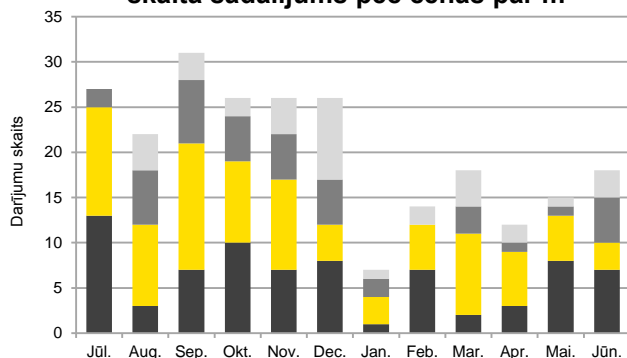
- laba ēkas kvalitāte;
- sakārtota apkārtējā infrastruktūra;
- skolu, bērnudārzu pieejamība;
- laba satiksme, sabiedriskā transporta pieejamība.

Savrupmāju raksturīgāko cenu diapazons Rīgā un Pierīgā 2015.gada 2.ceturksnis, EUR



Avots: LATIO

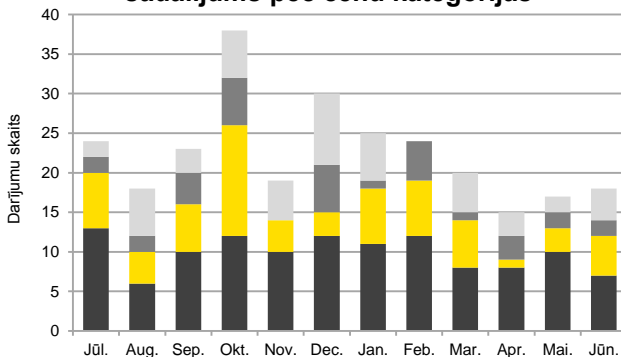
Rīgas privātpabūves zemes darījumu skaita sadalījums pēc cenas par m²



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

■ < 15 EUR/m² ■ 15 - 30 EUR/m²
 ■ 30 - 45 EUR/m² ■ > 45 EUR/m²

Rīgas savrupmāju darījumu skaita sadalījums pēc cenu kategorijas



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

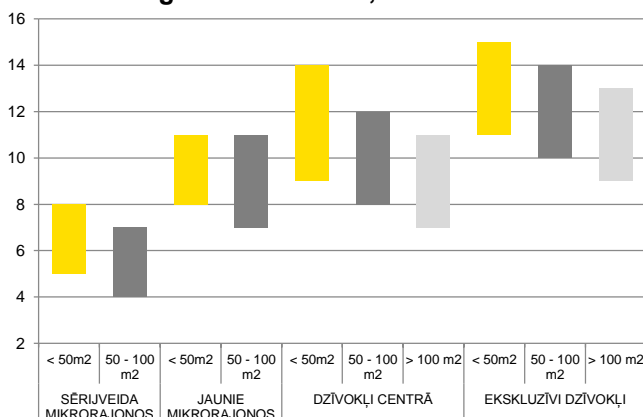
■ < 50 000 EUR ■ 50 000 - 100 000 EUR
 ■ 100 000 - 150 000 EUR ■ > 150 000 EUR

MĀJOKĻU ĪRES TIRGUS

TIRGUS AKTIVITĀTE

- 2015.gada 2.ceturksnī nozīmīgas izmaiņas īres tirgū, tajā skaitā arī īres maksu līmenī, nav notikušas. Vērojama ir tirgus stabilizācija. Pieprasījums un piedāvājums atrodas līdzsvarā. Arī atjaunojusies hipotekārā kreditēšana nekādu ietekmi uz īres tirgus aktivitāti nav atstājusi.
- Stabilizējusies ir situācija ekskluzīvo dzīvokļu īres tirgū, kur gada sākumā palielinājās lauzto īres līgumu skaits ar Krievijas pilsoņiem – šobrīd šāda situācija vairs nav novērojama
- Pieprasītākie ir 2 vai 3 istabu dzīvokļi mikrorajonos ar īres maksu 200-250 eiro mēnesī. Šajā segmentā ir liela aktivitāte.
- Tuvākajā laikā mājokļu īres tirgus segmentā būtiskas pārmaiņas nav gaidāmas, vienīgi vasaras beigās ārvalstu studentu pieplūdums radīs papildu pieprasījumu pēc 3-4 istabu dzīvokļiem Vecrīgā, Klusajā un Tuvajā centrā.

Rīgas dzīvokļu īres maksas diapazons 2015.gada 2.ceturksnī, EUR/m² mēnesī



Avots: LATIO

MĀJOKĻU TIRGUS REĢIONOS

DAUGAVPILS

- 2015.gada 2.ceturksnī tika novērota neliela pircēju aktivitātes samazināšanās, kas veicināja arī nelielu dzīvokļu cenu kritumu.
- Dzīvokļu pieprasījums kopš gada sākuma nav mainījies - tas ir orientēts uz 1 – 2 istabu dzīvokļiem, kas neprasa lielus ieguldījumus. Pārsvārā darījumi notiek ar dzīvokļiem cenu diapazonā no 4 000 līdz 15 000 eiro.
- Tipveida dzīvokļu cenas pilsētas centrā ir no 160 līdz 200 eiro m², bet mikrorajonos 110-170 eiro m².
- Jauni daudzdzīvokļu nami kopš 2009.gada pilsētā netiek būvēti un pēdējo piecu gadu laikā darījumi ar dzīvokļiem jaunajos projektos nav notikuši.
- Savrupmāju piedāvājums ir samērā plašs, taču pieprasījums ir nemainīgi zems un pārsvārā pēc vecās apbūves vai rekonstruētām mājām 80 – 150 m² platībā un ar zemi aptuveni 1 000 m². Darījumi ar jaunām mājām notiek, bet reti.

JELGAVA

- Jelgavā joprojām piedāvājums pārsniedz pieprasījumu, taču piedāvājumā pārsvārā ir nekvalitatīvi dzīvokļi pilsētas nomalē.
- Pieprasījumā dominē 1-2 istabu dzīvokļi pilsētas centrā ar platību līdz 60 m². Šādu dzīvokļu cena ir 30 līdz 40 tūkstoši eiro. Zemāka cena ir dzīvokļiem RAF mikrorajonā.
- Jelgavā saglabājas augsts pieprasījums pēc īres dzīvokļiem, pieprasītākie ir vienistabas dzīvokļi centrā. Pieprasījumu sekmē Jelgavas kā studentu pilsētas un Rīgas *guļamrajona* statuss. Īres cenas ir no 150 eiro mēnesī.
- Darījumu skaits ar savrupmājām pēdējā ceturkšņa laikā ir pieaudzis. Interese ir par kvalitatīvām pēdējo 5 līdz 7 gadu laikā būvētām mājām ar platību līdz 200 m².

LIEPĀJA

- Dzīvokļu tirgus aktivitāte Liepājā gada 2.ceturksnī nedaudz pieauga līdz 90-100 darījumiem mēnesī. Pieprasīti ir 2 – 3 istabu dzīvokļi.
- Aktivizējies ir arī savrupmāju segments, darījumi notiek arī ar nesen būvētām mājām, kas ir dārgāks segments.
- Īres tirgū liela ietekme ir tūrisma sezonai, uzsvaram esot uz īstermiņa īri ārvalstniekiem.

OGRE

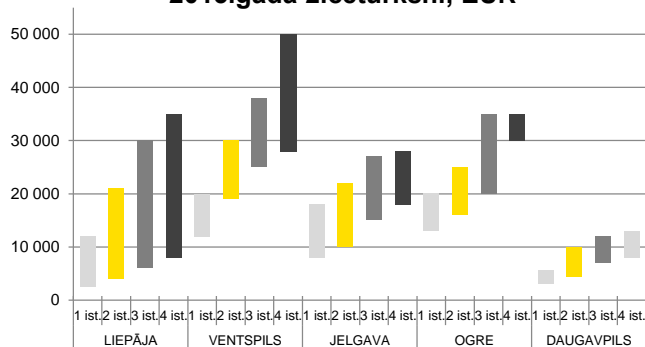
- Darījumu skaits otrajā ceturksnī ir gandrīz divkārtšojies taču tomēr attiecībā pret 2014.gada nogali tas ir par aptuveni 25% mazāks.
- Pieprasītākie ir divu istabu dzīvokļi vidējā tehniskā stāvoklī ar cenu no 350 līdz 450 eiro par m², bet bez veikta remonta par 300-350 eiro par m².

- 2.ceturksnī interese par savrupmājām ir nedaudz pieaugusi. Lielākā interese ir par 120 līdz 170 m² lielām mājām, kas celtas laika periodā no pagājušā gadsimta septiņdesmitajiem līdz deviņdesmitajiem gadiem. Šādu māju cenas svārstās no 40 līdz 70 tūkstošiem eiro.

VENTSPILS

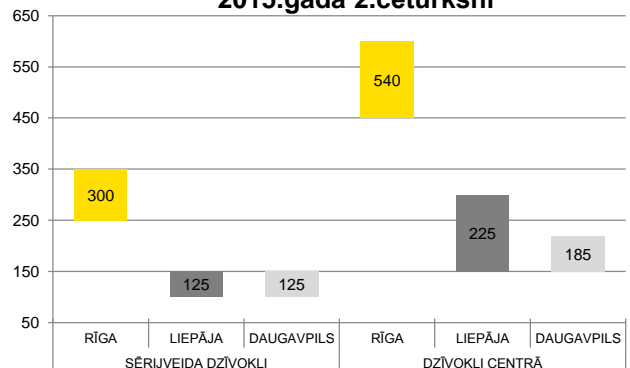
- Tirgus aktivitāte saglabājusies iepriekšējā gada līmenī, bet attiecībā pret gada sākumu nedaudz augusi. Pieprasītākie ir 2 – 3 istabu dzīvokļi pilsētas centrālajā daļā, kas ir izremontēti un teicamā kvalitātē.
- Pēdējā laikā pieaug pieprasījums pēc vienistabas dzīvokļiem, kas ir skaidrojams ar hipotekārās kredīšanas apjomu pieaugumu un pircēju interesi pirkt īres dzīvokļus ārvalstu tūristiem.
- Dzīvokļu īres tirgu vasaras sezonā būtiski ietekmē tūrisma nozare – dzīvokļi tiek nodoti uz īslaicīgu īri ārvalstu, galvenokārt lietuviešu, tūristiem.
- Aktivitāte savrupmāju segmentā ir relatīvi zema, līdzīgi kā gada sākumā. Mazāk darījumu ir ar dārgākiem īpašumiem centrā un piejūras daļā.

Tipveida dzīvokļu cenu diapazons
Latvijas lielākajās pilsētās
2015.gada 2.ceturksnī, EUR



Avots: LATIO

Tipiskā mēbelēta 60m² liela dzīvokļa īres
maksā Latvijas lielākajās pilsētās
2015.gada 2.ceturksnī



Avots: LATIO

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

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

Latgales reģions

Daugavpils nodaļa
Ģimnāzijas iela 34/36-13,
Daugavpils, LV-5400
tālrunis +371 65429515
e-pasts daugavpils@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

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

Zemgales reģions

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

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

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

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

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

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

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

Jūrmalas nodaļa Kauguri
Nometņu iela 4, Kauguri,
Jūrmala, LV-2016
tālrunis +371 67740777
e-pasts kauguri@latio.lv

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

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

Rēzeknes nodaļa
18. novembra iela 16,
Rēzekne, LV-4600
tālrunis +371 64628277
e-pasts rezekne@latio.lv

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

*Mērniecība, 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.tāl. +371 22120000
fakss +371 67218092
e-pasts
namsaimnieks@latio.lv
www.lationamsaimnieks.lv