

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS Rīga un reģioni

2017. GADA
I PUSGADS

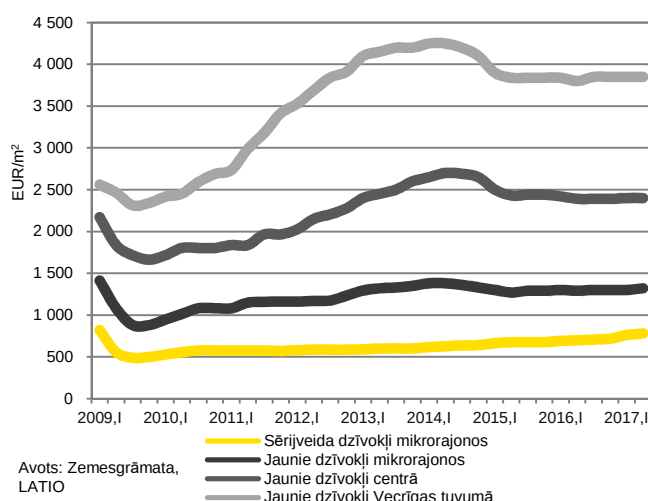
latia



MĀJOKĻU TIRGUS TENDENCES

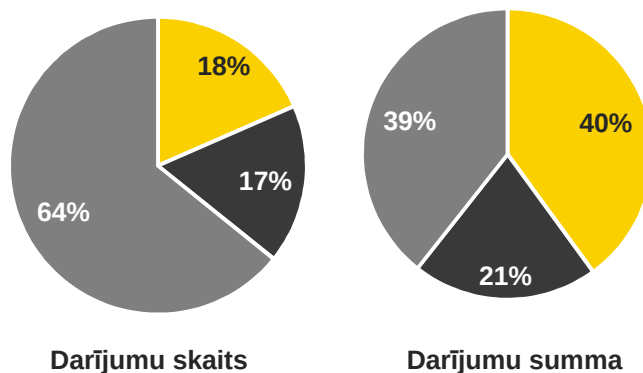
- 2017.gada pirmajā pusgadā Rīgas dzīvokļu tirgus aktivitātes un darījumu kopējās summas ziņā saglabājās 2016.gada līmenī.
- Gada pirmajos mēnešos lielāka pieprasījuma un ierobežota piedāvājuma apstākļos bija vērojams straujāks sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums nekā iepriekš prognozēts. Cenu kāpums otrajā ceturksnī stabilizējās, bet citos segmentos un valsts reģionos cenu svārstības nebija tik izteiktas, tām saglabājot stabilitāti.
- Kopējais darījumu skaits Rīgas mājokļu tirgū caurmērā bija vairāk nekā 600 darījumi mēnesī, bet dzīvokļu darījumu kopējā Zemesgrāmatā reģistrētā summa bija par 8% lielāka nekā pirms gada un pārsniedza 33 miljonus EUR mēnesī.
- No visiem darījumiem dzīvokļu tirgū gandrīz divas trešdaļas jeb 64% notika ar sērijveida dzīvokļiem, 18% ar jaunajiem dzīvokļiem, bet 17% ar centra dzīvokļiem.
- No kopējās darījumu summas 40% reģistrēti ar darījumiem jauno dzīvokļu projektu segmentā, 39% sērijveida, bet 21% centra dzīvokļu segmentā.
- 2017.gada sākumā tirgus aktivitāte un kopējā darījumu summa pieauga sērijveida un centra dzīvokļu segmentā, taču bija vērojams aktivitātes kritums jauno dzīvokļu segmenta pirmreizējā tirgū.

Cenu dinamika dzīvokļiem Rīgā



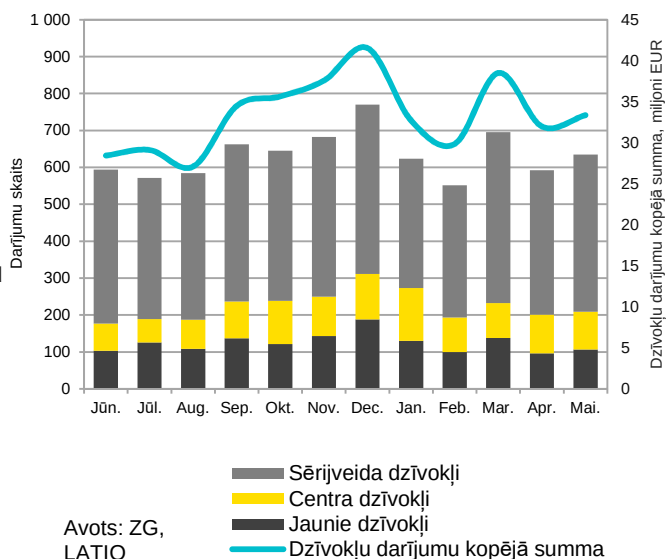
Rīgas dzīvokļu tirgus sadalījums pa segmentiem, 2017.gada janvāris - maijs

- Jaunie dzīvokļi
- Centra dzīvokļi
- Sērijveida dzīvokļi



- Attīstītāju pārdoto dzīvokļu skaits 2017.gada pirmajos piecos mēnešos, salīdzinot ar 2016.gada sākumu, saskaņā ar Zemesgrāmatas informāciju ir samazinājies par 39%.
- Darījumu skaita samazinājuma viens no iemesliem ir projekta Salnas ielā 21 dzīvokļu pārdošanas pabeigšana. Darījumi šajā 600 dzīvokļu projektā vairāk nekā gadu veidoja nozīmīgu daļu no kopējā darījumu skaita.
- Šobrīd līdzvērtīgu ekonomiskās klases jauno dzīvokļu projekts ir ierobežots, tāpēc, acīmredzami pircējs izdara izvēli iegādāties dzīvokli ne no projektu attīstītājiem.
- Šādu tendenci apstiprina arī vairāki tirgus novērojumi:
 - (a) aktivitāte jauno projektu otrreizējā tirgū ir pieaugusi par 32%;
 - (b) aktivitātes samazinājums jauno projektu segmentā ir skāris ekonomiskās klases dzīvokļus;
 - (c) pieaugusi Tālā centra dzīvokļu segmenta aktivitāte, kā arī darījumu skaits ar dārgākiem un labākas kvalitātes sērijveida dzīvokļiem.
- No visiem darījumiem mājokļu tirgū, savrupmājas veido 4% darījumu skaita un 7% kopējās darījumu summas ziņā. Savrupmāju tirgus segmentā 2017.gada pirmajos piecos mēnešos vidēji notiek apmēram 24 darījumi, kas ir tikpat daudz, cik šajā pašā laika periodā pirms gada. Raksturīgi šim segmentam ziemas periods ir mazaktīvs.
- Gada sākumā situācija īres tirgū piedāvājuma, pieprasījuma un cenas ziņā vērtējama kā stabila, bez izteiktām un pamanāmām svārstībām. Arvien vairāk projektu attīstītāju izvērsē plānus būvēt īres namus, taču esošais apjoms šobrīd vēl nav pietiekams, lai jūtam ietekmētu pieprasījuma un piedāvājuma attiecības, kā arī cenas īres tirgū.
- Mājokļu tirgus aktivitāte Jūrmalā un reģionos saglabājusies iepriekšējā gada līmenī, atsevišķās ekonomiski aktīvākās pilsētās novērots ļoti neliels cenu pieaugums, ko tradicionāli iespaido ierobežots kvalitatīvu dzīvokļu piedāvājums. Atsevišķas pašvaldības kā Valmiera un Ventspils meklē veidus, kā pašvaldība var atbalstīt dzīvokļu fonda papildināšanu ar jauniem dzīvokļiem.

Rīgas dzīvokļu darījumu skaita un kopējās summas dinamika pa ceturkšņiem



Rīgas dzīvokļu tirgus darījumu skaits un kopējā darījumu summa

	2017, I-V	Izmaiņas pret 2016, I-V
Jaunie dzīvokļi	571	- 15%
Centra dzīvokļi	537	+ 18%
Sērijveida dzīvokļi	1 988	+ 0,5%
Kopējais darījumu skaits	3 096	- 0,4%
Jaunie dzīvokļi	66,6	- 7%
Centra dzīvokļi	34,3	+ 30%
Sērijveida dzīvokļi	65,5	+ 17%
Kopējā darījumu summa (miljoni EUR)	166,4	+ 8%



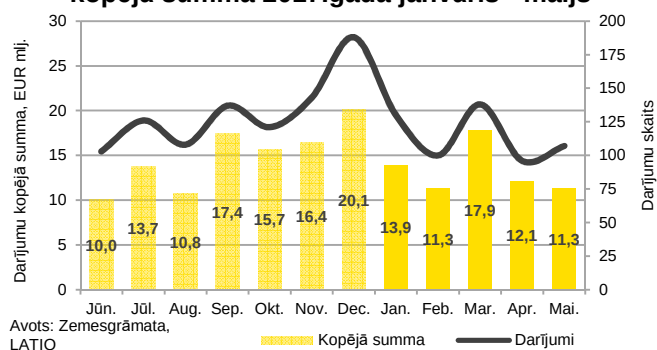
Ekonomiskās klases dzīvokļi jaunajā projektā Prūšu ielā 4

JAUNIE DZĪVOKĻI

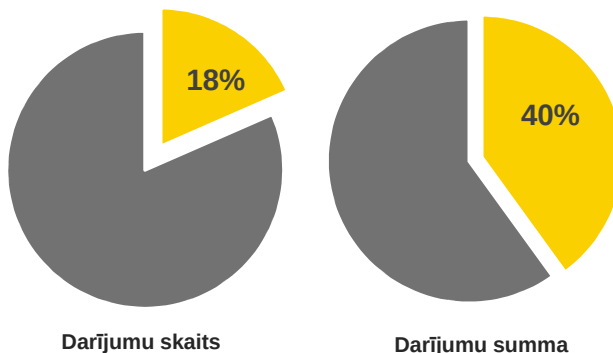
TIRGUS AKTIVITĀTE

- Rīgas jauno dzīvokļu tirgū 2017.gada pirmajos piecos mēnešos noticis 571 pirkšanas – pārdošanas darījums par kopējo Zemesgrāmatā reģistrēto summu 66,6 miljoni EUR.
- Vidēji mēnesī ar dzīvokļiem jaunajos projektos šogad ir notikuši 110-120 darījumi, kas ir par 15% mazāk nekā šajā pašā laika periodā 2016.gadā.
- Darījumu kopējā summa, salīdzinot ar 2016.gadu, ir samazinājusies par gandrīz 5 miljoniem EUR jeb 7%.
- Darījumi ar jaunajiem dzīvokļiem veido 18% no kopējā darījumu skaita Rīgas dzīvokļu tirgū, salīdzinājumam pirms gada jauno dzīvokļu darījumu īpatsvars bija 22%.
- Neskatoties uz salīdzinoši nelielo darījumu skaita īpatsvaru, to kopējā summa veido nozīmīgu daļu no Rīgas dzīvokļu tirgus kopējās darījumu summas. Tomēr arī šajā ziņā 2017.gada pirmajos piecos mēnešos piedzīvots samazinājums no 46% uz 40%.

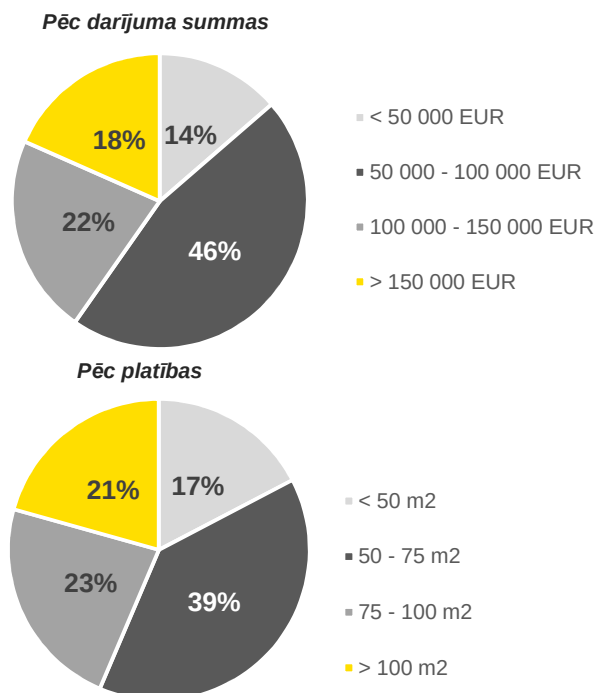
Rīgas jauno dzīvokļu darījumu skaits un kopējā summa 2017.gada janvāris - maijs



Jauno dzīvokļu īpatsvars Rīgas dzīvokļu tirgū 2017.gada janvāris - maijs



Rīgas jauno dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu kategorijas un platības 2017.gada janvāris - maijs



Rīgas jauno dzīvokļu tirgus

	2017, I-V	Izmaiņas pret 2016, I-V
Darījumu skaits	571	-15%
Darījumu kopējā summa, EUR milj.	66,6	-7%
Pirmreizējais tirgus, darījumu skaits	277	-39%
Otrreizējais tirgus, darījumu skaits	294	+32%
Nerezidentu darījumu skaits	101	-22%
Rezidentu darījumu skaits	470	-14%
Nerezidentu darījumu kopējā summa, EUR milj.	17,9	-6%
Rezidentu darījumu kopējā summa, EUR milj.	48,7	-7%

- Viens no iemesliem darījumu skaita samazinājumam ir Salnas ielas 21 projekta izpārdošana, kas iepriekšējo divu gadu laikā veidoja nozīmīgu daļu no darījumu apjoma šajā segmentā. Turklāt šobrīd ir vērojams arī ekonomiskās klases jauno dzīvokļu projektu piedāvājuma trūkums tirgū, tāpēc daļa pircēju iegādājas jauno projektu nevis no attīstītāja, bet otrreizējā tirgū, bet daļa jaunā projekta vietā izvēlas kvalitatīvu sērijveida dzīvokli vai dzīvokli pirmskara ēkā Tālajā centrā.
- Šādu tendenci apstiprina vairāki tirgus novērojumi –

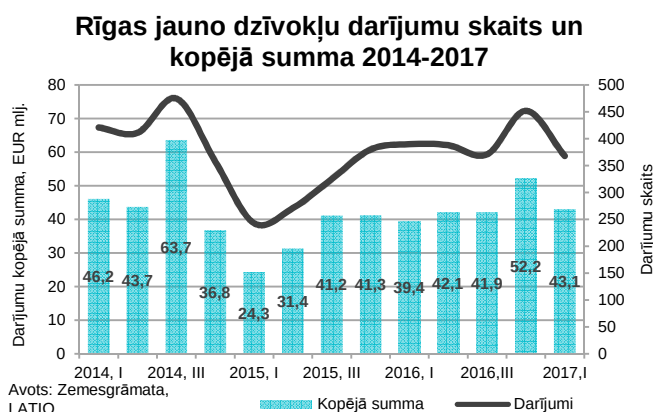
(a) aktivitāte jauno projektu pirmreizējā tirgū, salīdzinot ar 2016.gadu, ir mazinājusies par 39%, bet otrreizējā tirgū tieši pretēji – tā ir pieaugusi par 32%;

(b) samazināties ir darījumu skaits ar lētākiem un mazākas platības jaunajiem dzīvokļiem, turpretī dārgākā segmentā aktivitātes izmaiņas netiek novērotas;

(c) pieaugusi centra dzīvokļu segmenta aktivitāte, kā arī darījumu skaits ar dārgākiem un labākas kvalitātes sērijveida dzīvokļiem.

- Gada pirmajos mēnešos novērots nerezidentu aktivitātes samazinājums jauno projektu segmentā par 22%.
- Šajā laika periodā ar nerezidenti reģistrēts 101 darījums par kopējo summu 18 miljoni EUR, kas ir par 6% mazāk nekā 2016.gada pirmajos piecos mēnešos.

* pirmreizējais jauno mājokļu tirgus ir projektu attīstītāju realizētie tpašumi



CENAS

- Saskaņā ar *Latio* pārdošanas darījumu informāciju 2017. gada pirmajā pusgadā vidējās cenas jauno dzīvokļu tirgus segmentos Rīgā stabili saglabājās iepriekšējā līmenī. Tas liecina par cenu stabilizēšanos pēc aptuveni divu gadu mērenas lejupslīdes.

PIEDĀVĀJUMS

- 2017. gadā Rīgas jauno dzīvokļu tirgu dažādos segmentos papildinās apmēram 15 jauni projekti.
- Aktīvajos tirgus segmentos nav izteikta pieprasījuma vai piedāvājuma pārsvara, tomēr ir jūtams ekonomiskās klases jauno projektu piedāvājuma trūkums.

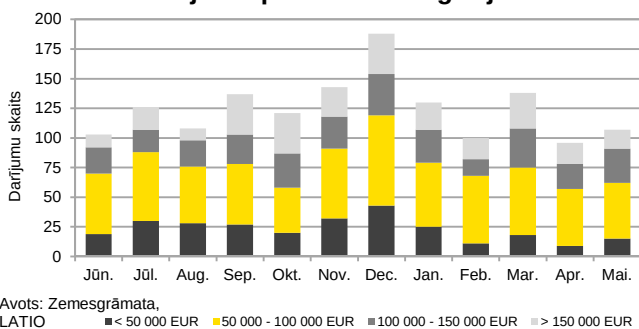
PROGNOZES

- Lai arī gada sākumā bija vērojams kritums pirmreizējā tirgū, tomēr pieprasījums ir pietiekami augsts un, pieaugot sērijveida dzīvokļu cenām un palielinoties piedāvājumam ekonomiskajā jauno projektu segmentā, paredzam, ka jauno dzīvokļu tirgus gada otrajā pusē atgūs 2016.gadā novēroto aktivitāti.
- Šobrīd nav nepieciešamo priekšnosacījumu, lai notiktu kādas vērā ņemamas cenu izmaiņas.

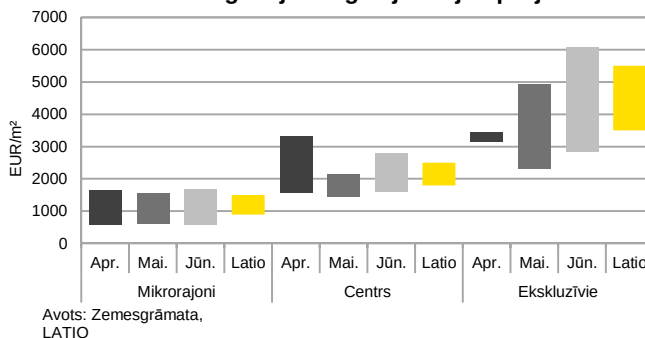
Kam pircēji pievērš uzmanību?

- Galvenais izvēles faktors ir cena, pircējs pieņem ļoti pārdomātus un racionālus lēmumus.
- Līdzīga piedāvājuma gadījumā pircējs izvēlas projektu, ko būvējis zināms attīstītājs ar labu reputāciju
- Pieprasījumā dominē 2 un 3 istabu dzīvokļi.

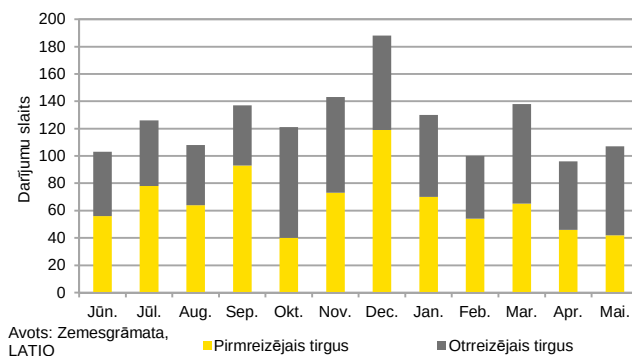
Rīgas jauno dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu kategorijas



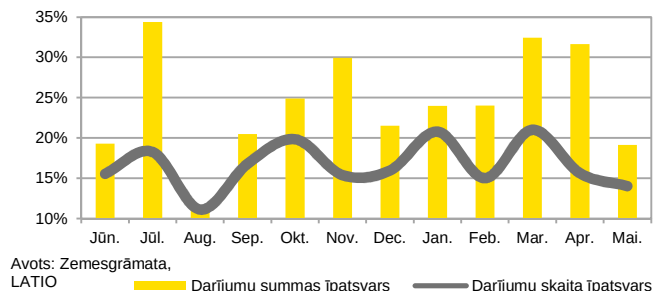
Dzīvokļa kvadrātmetra cenu diapazons raksturīgākajos Rīgas jaunajos projektos



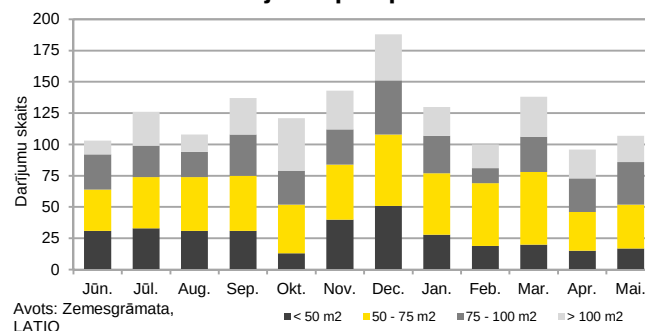
Rīgas jauno dzīvokļu darījumu skaits pirmreizējā un otrreizējā tirgū



Nerezidentu darījumu skaita un summas īpatsvars jauno dzīvokļu tirgū



Rīgas jauno dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc platības





Latio rīcībā esošā informācija par jaunām dzīvokļu ēkām, ko plānots nodot ekspluatācijā vai būvēt

Adrese	Nosaukums	Attīstītājs	Mikrorajons	Plānots nodot ekspluatācijā
<i>Cēsu iela 7</i>	Cēsu iela 7	SIA Cēsu 7	Tālais centrs	2017
<i>Narvas iela 3</i>	Narvas 3	Narvas Investment	Tālais centrs	
<i>Klijānu iela 2f</i>		SIA KL2	Tālais centrs	2017
<i>Grostonas iela 12</i>	Skanstes Parks	SIA Merks	Skanste	2017 (1.māja)
<i>Ogļu iela 30</i>	Riverside Residence	SIA BIIG	Ķīpsala	2017
<i>Slokas iela 31</i>	Slokas iela 31	SIA Slokas 31	Tuvā Pārdaugava	2017
<i>Jūrmalas gatve 82</i>	Imantas Ozoli, 2.māja	SIA KBO	Imanta	
<i>Antonijas iela 17A</i>	Magdelēna	Vastint Latvia	Centrs	
<i>Ķīpsalas iela 49</i>	Riverstone Residence	YIT Celtniecība	Ķīpsala	2017
<i>Starp Lubānas, Salnas un Kupriču ielām</i>	Trebū Home	AFI Europe	Pļavnieki	2018 pavasaris
<i>Kokneses pr. 1a</i>	Mežaparka Rezidences	NCH Capital	Mežaparks	2017 (1.kārta)
<i>Jeruzalemes 5k</i>	J5 Apartments	SIA J5	Klusais centrs	2018
<i>Citadeles iela 6</i>	Kern Residences			Q4 2017
<i>Kuģu iela 28</i>	River Breeze Residence	SIA Klīversala	Klīversala	2017 gada beigas
<i>Stārķu iela 2</i>	Stārķu 2	Bonava	Teika	Q4 2018
<i>Dreiliņi</i>		Bonava	Dreiliņi	Q4 2018
<i>Bultu iela 2</i>	Doles mājas	Bonava	Ķengarags	Q4 2017
<i>Sermuliņu iela 14</i>		Bonava	Pētersala-Andrejsala	Q4 2018
<i>Lāčplēša iela 11</i>	Lāčplēša 11	LNK Industries Group	Centrs	2018 augusts
<i>Bezdelīgu iela 5</i>	Filozofu Rezidence	R.Evolution City	Āgenskals	
<i>Vesetas iela 26</i>	26Vesetas	Hanner	Skanste	2018
<i>Ūnijas iela 67</i>	Kvartāls 67	AFC	Purvciems	2017
<i>Brīvības iela 161</i>	Brīvības 161	Privāti investori	Centrs	2017 vasara

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

Adrese	Nosaukums	Attīstītājs	Mikrorajons
Elizabetes iela 18	Elizabetes Apartamenti	SIA Transit Tandem	Centrs
Pupuķu iela	Priedes, 1. un 2.māja	YIT Celtniecība	Valdlauči
Bītera iela 6	Bītera 6	Art Terra	Imanta
Jūrmalas gatve 82	Imantas Ozoli	SIA KBO	Imanta
Ilģuciema iela 7	Nordeka Park Haus		Ilģuciems
Elizabetes iela 4	Elizabete Garden Residence	Dekarta Properties	Centrs
Ropažu iela 12	Jaunā Teika	SIA Jaunā Teika	Teika
Stendes iela 5	Domino	SIA YIT Celtniecība	Šampēteris
A.Birznieka-Upīša 13	Felicity Apartments	SIA Domuss	Centrs
Biķernieku iela 16	Biķerziedi (5.nams)	SIA YIT Celtniecība	Teika
Mera iela 57a	Miera Park House	Pillar Holding Company, KS	Centrs
Baznīcas iela 18a	Club Central Residence	SIA Kappa Capital	Centrs
Dzintaru prospekts 26	Park Apartments		Dzintari, Jūrmala
Turaidas iela 17	Turaidas kvartāls	SIA MC Turaida Property	Dzintari, Jūrmala
Elizabetes iela 39	Tal Residence	SIA E-39	Centrs
Elizabetes iela 22	Elizabetes Residence	SIA Enkom Capital	Centrs
Rembates iela 8	R8 Apartments	SIA VITRUM MT	Pļavnieki
Kazarmu iela 3	Solea Residence	SIA Aura Estates	Centrs
Putnu iela 31	Putnu iela 31	SIA Bonava Latvija	Ziepniekkalns
Grostonas iela 21	Skanstes mājas	SIA Merks	Skanste
Blaumaņa iela 20	Centrus	Centrus Real One	Centrs
Strēlnieku iela 7	Art Luxury House	Alfa Property Group	Centrs
Antonijas iela 26	La Melodie		Centrs
Ceriņu iela 3	Ceriņu 3	Ash Property	Jūrmala
Skolas iela 20	Skolas iela 20	Ash Property	Centrs
Brīvības iela 46	Brīvības apartamenti	SIA Brīvības 46	Centrs
Ikšķiles iela 4	Kado Karim	Dzintaru parks	Jūrmala
Vienības prospekts 43	Admirāļu Osta	DP fonds	Jūrmala
Kāpu iela 40			Jūrmala
Teātra iela 27			Jūrmala
Tērbatas iela 20	Terbatas 20		Klusais centrs
Alfrēda Kalniņa iela 6	Alfreda		Centrs
Krāslavas iela 14	Krāslavas 14		Maskavas foršate
Sapieru iela 3b	Sapieru 3b		Grīziņkalns
Valentīna iela 16	Kalnciema kvartāla rezidences		Āgenskalns
Pupuķu iela 7	Priedes, 4.māja	YIT Celtniecība	Valdlauči

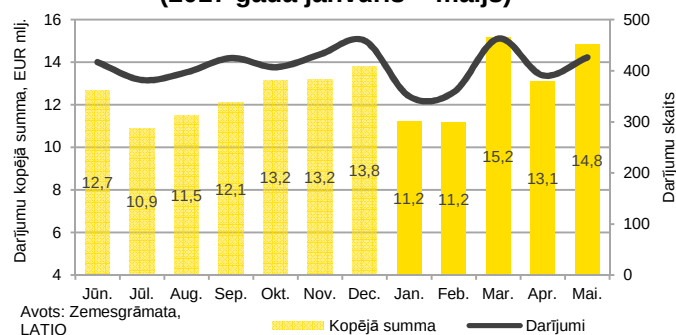


www.latio.lv - vairāki tūkstoši dzīvokļu piedāvājumu

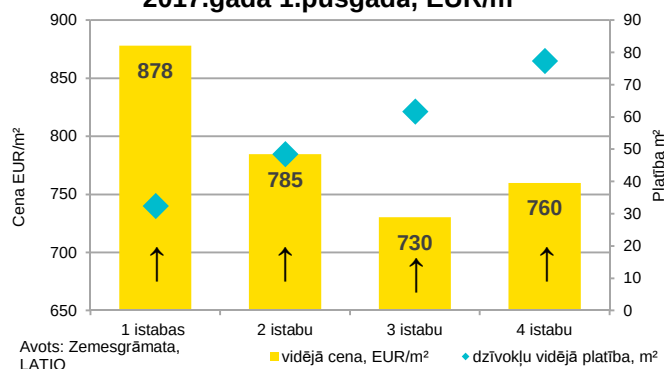
SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻI

- Rīgas sērijveida dzīvokļu tirgū 2017.gada pirmajos piecos mēnešos reģistrēti 1988 darījumi par kopējo Zemesgrāmatā reģistrēto summu 65,5 miljoni EUR.
- Vidēji mēnesī ar sērijveida dzīvokļiem notiek apmēram 400 darījumi, kas aktivitātes ziņā ir tikpat daudz, cik šajā pašā laika periodā pirms gada.
- Kopējās reģistrētās summas ziņā gan ir vērojams pieaugums par vairāk nekā 9 miljoniem EUR jeb par 17%.
- Darījumi ar sērijveida dzīvokļiem veido 64% no visiem Rīgas dzīvokļu darījumiem, bet kopējā summa – 39%.
- Salīdzinot ar 2016.gada pirmajiem pieciem mēnešiem, darījumu skaita īpatsvars saglabājās iepriekšējā līmenī, bet darījumu summa pieauga no 36% līdz 39%.

Rīgas sērijveida dzīvokļu darījumu skaits un kopējā summa (2017.gada janvāris – maijs)



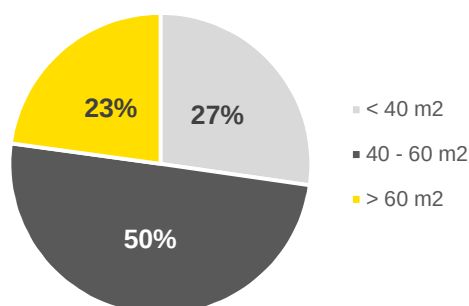
Sērijveida dzīvokļu vidējā cena Rīgā 2017.gada 1.pusgadā, EUR/m²



- Visaktīvākais mēnesis bija marts ar 463 darījumiem un kopējo summu 15,2 miljoni EUR, kas to padara arī par vienu no aktīvākajiem mēnešiem sērijveida dzīvokļu tirgū kopš 2014.gada sākuma.
- 2017.gada pirmajos mēnešos bija vērojams spējš vidējās kvadrātmetra cenas kāpums par apmēram 10%, īpaši tas bija izteikts pircēja pieprasītākajos segmentos, kur vērojams laba piedāvājuma trūkums. Otrajā ceturksnī cenas pieaugums stabilizējās.
- Novērotais vidējās kvadrātmetra cenas pieaugums bija nozīmīgs faktors, kādēļ 2017.gada pirmajos piecos mēnešos pieauga kopējā darījumu summa.
- 2017.gada pirmajos piecos mēnešos par 5 % ir pieaudzis darījumu skaits ar lielākiem dzīvokļiem platībā no 60 kvadrātmetriem, savukārt darījumu skaits ar vidējiem un maziem sērijveida dzīvokļiem saglabājies gandrīz bez izmaiņām attiecībā pret 2016.gada pirmajiem pieciem mēnešiem.
- Pieprasījums pēc vidējas platības dzīvokļiem ar platību no 40 līdz 60 kvadrātmetriem vēl joprojām ir ļoti augsts – ar šādiem dzīvokļiem notiek puse no visiem darījumiem. To gan ietekmē arī tas, ka šajā kategorijā ir pieejams lielākais dzīvokļu fonds sērijveida daudzdzīvokļu mājās.
- Pieaugot sērijveida dzīvokļu cenām un pieprasījumam pēc lielākiem dzīvokļiem, gada sākumā pieaudzis darījumu skaits ar dārgākiem sērijveida dzīvokļiem.
- 2017.gada pirmajos piecos mēnešos 22% darījumu Rīgas sērijveida dzīvokļu tirgū notika ar dzīvokļiem Lietuviešu tipa sērijveida namos, 20% darījumu ir reģistrēti ar 602.sērijas dzīvokļiem, bet 18% ar Hruščova laika sērijveida dzīvokļiem.

- Pieprasītākie Rīgas mikrorajoni sērijveida dzīvokļu segmentā nemainīgi ir četri – Purvciems (13%), Ķengarags (12%), Imanta (10%) un Pļavnieki (10%). Šajos četros mikrorajonos kopā notiek 45% no kopējā darījumu skaita. Vēl starp darījumu skaita ziņā aktīvākajām apkaimēm jāmin Ziepniekkalns, Jugla, Ilģuciems un Vecmīlgrāvis.

Rīgas tipveida dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc platības (2017.gada janvāris – maijs)



Rīgas sērijveida dzīvokļu tirgus darījumu skaits un kopējā darījumu summa

	2017, I-V	Izmaiņas pret 2016, I-V
Darījumu skaits	1 988	+ 0,5%
Kopējā summa, miljoni EUR	65,5	+ 17%

Darījumu skaits pēc platības

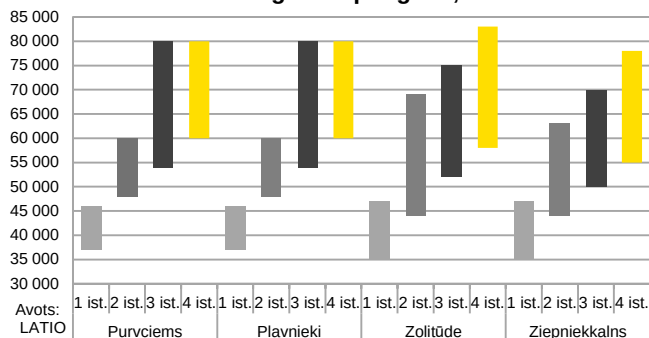
< 40 m²	547	- 0,4%
40 - 60 m²	989	- 0,9%
> 60 m²	452	+ 4,6%

- Sērijveida dzīvokļu vidējā cena saskaņā ar 2017.gada maija beigās Latio speciālistu apkopoto informāciju sasniedza 780 EUR par kvadrātmtru. Apmēram 5-7% darījumu ar nelielas platības kvalitatīviem dzīvokļiem pieprasītākajās apkaimēs ir notikuši par cenu 1000 un vairāk EUR kvadrātmetrā.
- Cenu pieaugumu veicina jau ilgstoši pieaugošais pieprasījums un kvalitatīvu dzīvokļu ierobežots piedāvājums pieprasītākajās apkaimēs. Cenu kāpumu ietekmē arī nepietiekams jauno daudzdzīvokļu projektu piedāvājums ekonomiskajā segmentā, kas būtu līdzvērtīgs jau izpārdotajiem dzīvokļiem Salnas ielā 21.

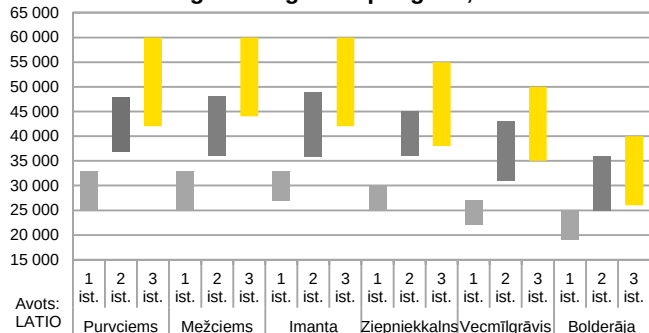
Kam pircēji pievērš uzmanību?

- apsaimniekošanas un ēkas uzturēšanas kvalitāte;
- komunālo maksājumu apmērs;
- dzīvokļa un ēkas tehniskais stāvoklis kopumā;
- zemes īpašuma statuss (vai zeme zem ēkas tiek nomāta vai ir īpašumā);
- vai iepriekš veiktā dzīvokļa pārbūve ir legalizēta.

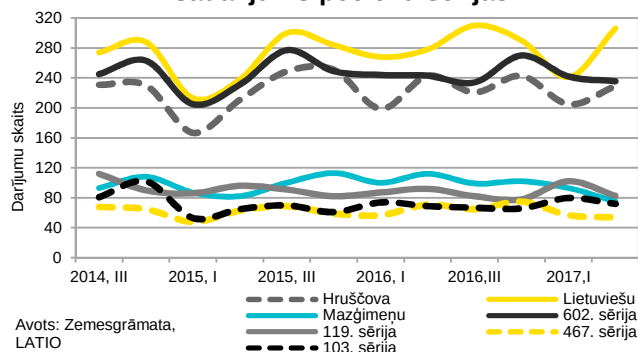
119.sērijas dzīvokļu cenu diapazons Rīgā 2017.gada 1.pusgads, EUR



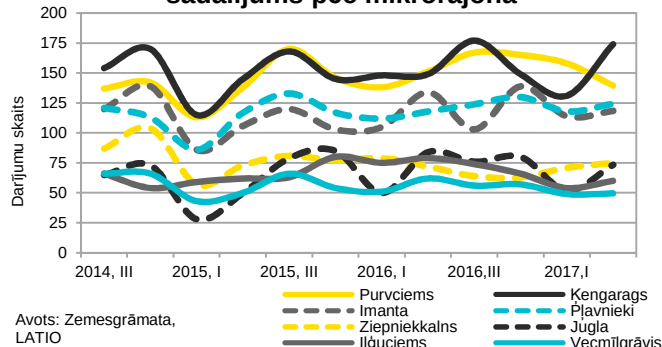
"Lietuviešu" sērijas dzīvokļu cenu diapazons Rīgā 2017.gada 1.pusgads, EUR



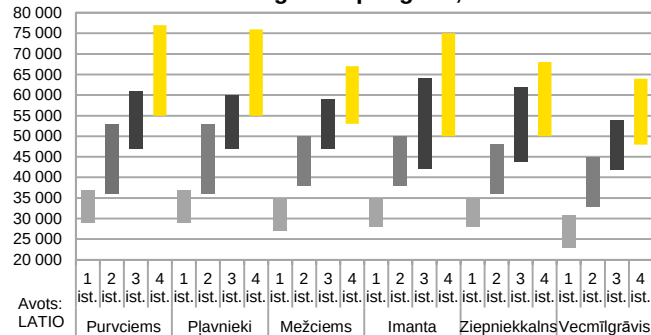
Rīgas sērijveida dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc ēku sērijas



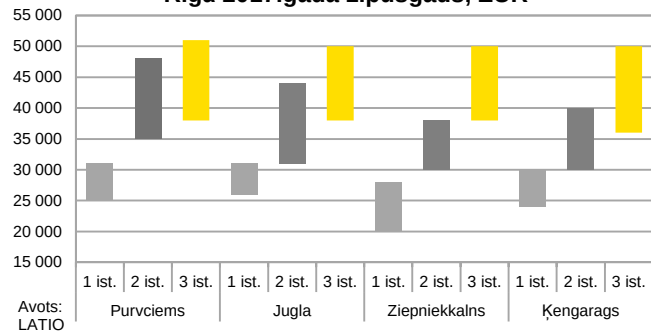
Rīgas sērijveida dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc mikrorajona



602.sērijas dzīvokļu cenu diapazons Rīgā 2017.gada 1.pusgads, EUR



"Hruščova" sērijas dzīvokļu cenu diapazons Rīgā 2017.gada 1.pusgads, EUR



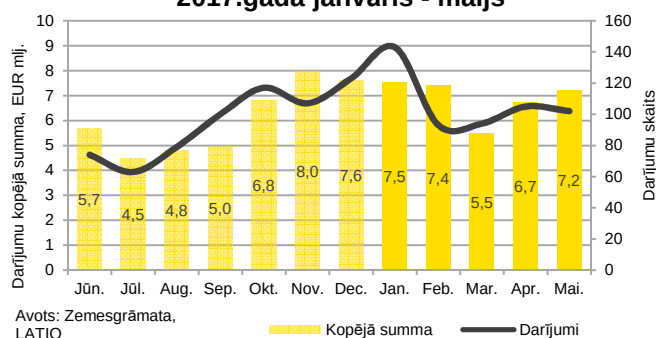


Dzīvoklis Tērbatas ielā

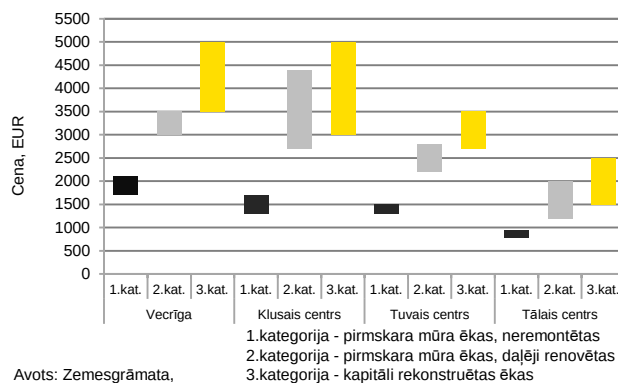
RĪGAS CENTRA DZĪVOKĻI

- Rīgas centra dzīvokļu tirgū 2017.gada pirmajos piecos mēnešos reģistrēti 537 darījumi par kopējo Zemesgrāmatā reģistrēto summu 34,3 miljoni EUR.
- Vidēji mēnesī ar centra dzīvokļiem notiek apmēram 110 darījumi, kas aktivitātes ziņā ir par 19% vairāk nekā šajā pašā laika periodā pirms gada.
- Kopējās reģistrētās summas ziņā ir vērojams pieaugums par gandrīz 8 miljoniem EUR jeb par 30%.
- Darījumi ar centra dzīvokļiem veido 17% no visiem Rīgas dzīvokļu darījumiem šogad, bet kopējā summa – 21%.
- Salīdzinot ar 2016.gada pirmajiem pieciem mēnešiem, darījumu skaita īpatsvars ar centra dzīvokļiem ir pieaudzis no 15% līdz 17%, bet kopējā summa no 17% līdz 21%.
- Visaktīvākais mēnesis bija janvāris ar 143 darījumiem, kas ir lielākā aktivitāte šajā dzīvokļu segmentā pēckrīzes periodā.

Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaits un kopējā summa
2017.gada janvāris - maijs



Rīgas centra dzīvokļu cenu diapazons
2017.gada 1.pusgads

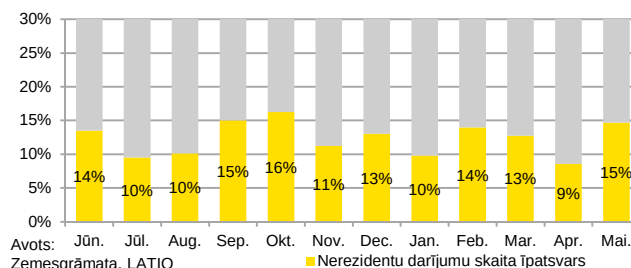


- Centra dzīvokļu segmenta tirgus aktivitātes pieaugums skaidrojams ar lielāku pieprasījumu ne tikai pēc dzīvokļiem Tālajā centrā, bet arī Tuvajā centrā, kur šī gada sākumā darījumu skaits pieauga par 25%.
- Gada pirmajos mēnešos ir pieaudzis darījumu skaits ar dzīvokļiem arī ekskluzīvajās Vecrīgas un Klusā centra apkaimēs. Ja pirms gada tikai veikti 30 darījumi, tad 2017.gada pirmajos piecos mēnešos – 33.
- Uz vietējo pircēju orientētajā Tuvā un Tālā centra segmentā darījumu skaits pieauga par vairāk nekā 20%, apstiprinot vietējā pircēja pieaugošo interesi par šādiem dzīvokļiem.
- Noslēgto darījumu skaits ar nerezidentiem šī gada pirmajos piecos mēnešos bija par 22% mazāks nekā pirms gada.
- Platības ziņā darījumu sadalījums ir līdzīgs – 47% ir ar maziem dzīvokļiem platībā līdz 50m², bet 13% ar dzīvokļiem virs 100 m².
- Pircēji – gan rezidenti, gan nerezidenti – lielu uzmanību pievērš nekustamā īpašuma nodokļa apmēram, kas atsevišķās ekskluzīvākajās apkaimēs sāk veidot būtisku īpašuma lietošanas izdevumu daļu.
- Līdzīgi tipveida dzīvokļu tirgum arī šajā segmentā saglabājas nepietiekams kvalitatīvu dzīvokļu piedāvājums par tirgus līmenim atbilstošu cenu.

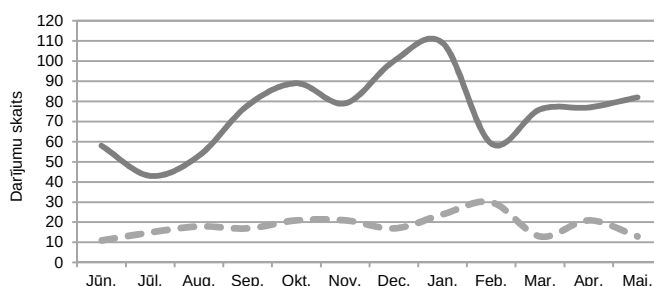
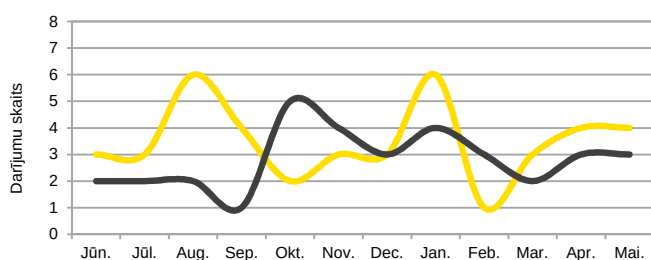
Kam pircēji pievērš uzmanību?

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

Nerezidentu īpatsvars centra dzīvokļu tirgū pēc darījumu skaita



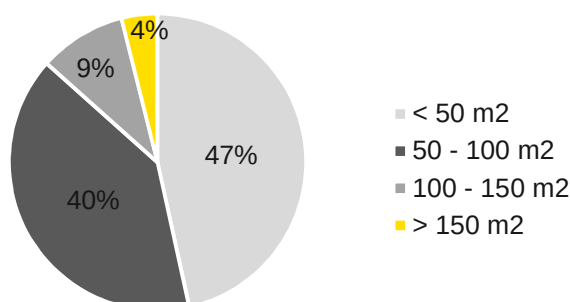
Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaits pēc teritoriālā dalījuma



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

— Vecrīga — Klusais centrs
- - - Tuvais centrs — Tālais centrs

Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaita sadalījums platības



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

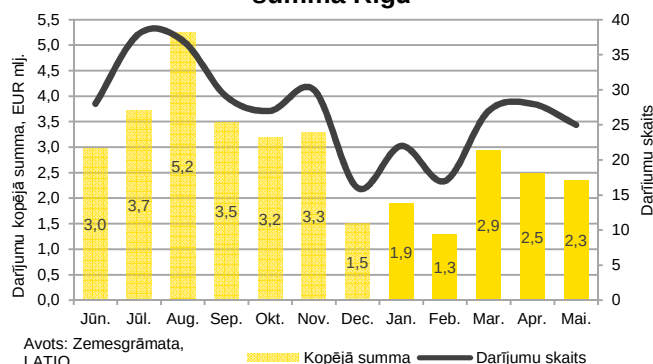


Savrupmāja Ličos

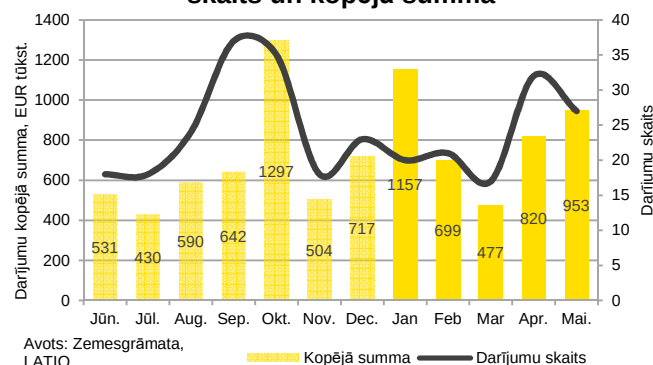
SAVRUPMĀJAS, PRIVĀTĀS APBŪVES ZEME

- Savrupmāju tirgus segmentā 2017.gada pirmajos piecos mēnešos reģistrēti 119 darījumi par kopējo Zemesgrāmatā reģistrēto summu 11 miljoni EUR. No visiem darījumiem mājokļu tirgū, savrupmājas veido 4% darījumu skaita un 7% kopējās darījumu summas ziņā.
- Vidēji mēnesī notiek apmēram 24 darījumi, kas ir tikpat daudz, cik šajā pašā laika periodā pirms gada. Kopējās reģistrētās darījumu summas ziņā ir vērojams kritums no 14,7 miljoniem EUR 2016.gada pirmajos piecos mēnešos uz 11 miljoniem šogad.
- Raksturīgi šim segmentam ziemas periods ir mazaktīvs, ko apliecina arī šis gads ar tikai 17 darījumiem janvārī, bet aprīlī darījumu skaits sasniedza gandrīz 30.
- Gada pirmajos piecos mēnešos, salīdzinot ar 2017.gada sākumu, vērojama tendence pircējiem izvēlēties lētākus īpašumus, bet dārgāku savrupmāju pārdošanas darījumu skaits tieši pretēji samazinājās par 20%.

Savrupmāju darījumu skaits un kopējā summa Rīgā



Rīgas privātās apbūves zemes darījumu skaits un kopējā summa



- Jaunu vai renovētu privātmāju cenas Rīgas mikrorajonos un Rīgai pieguļošajās pieprasītākajās teritorijās ir robežās no 130 000 līdz 250 000 EUR, vecu māju cenas ir līdz 100 000 EUR. Citviet Pierīgā cenas ir zemākas.
- Māju iegādē vērojama maza interese par lielām platībām, jo pircējs kļūst arvien pragmatiskāks, pieņemot lēmumus par mājokļa iegādi.
- Ekskluzīvajā segmentā dārgajiem īpašumiem pārdevēji veic cenu korekcijas uz leju, taču tam pagaidām vēlā ņemama ietekme uz darījumu skaita palielināšanos šajā segmentā nav redzama.
- Privātās apbūves zemes tirgū aktivitāte ir ļoti līdzīga - pirmajos piecos mēnešos reģistrēti 117 darījumi par kopējo Zemesgrāmatā reģistrēto summu 4,1 miljons EUR.
- Gan darījumu skaita, gan kopējās darījumu summas ziņā 2017.gada pirmie pieci mēneši uzrāda tādu pašu aktivitāti kā 2016.gadā ar caurmērā 23-24 darījumiem mēnesī.
- Aktīvākais mēnesis bija aprīlis ar 32 reģistrētiem darījumiem, kas ir augstākais rādītājs kopš 2016.gada rudens.
- 2017.gada maijā pārdotās privātās apbūves zemes kopējā platība bija 9,6 hektāri, kas ir lielākā pārdotā zemes platība kopš 2014.gada sākuma.
- Gada sākumā ir pieaudzis darījumu skaits ar privātās apbūves zemi ar cenu robežās no 15 līdz 45 EUR/m².

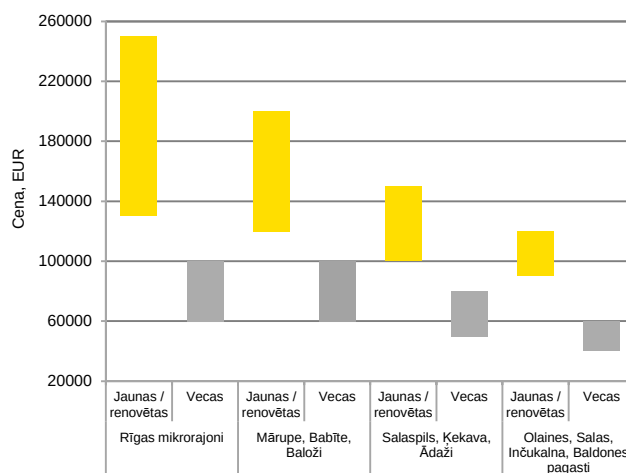
Rīgas savrupmāju un privātās apbūves zemes darījumu skaits un kopējā darījumu summa

	2017, I-V	Izmaiņas pret 2016, I-V
Savrupmājas		
Darījumu skaits	119	0%
Kopējā darījumu summa, mlj. EUR	11,0	-25%
Privātās apbūves zeme		
Darījumu skaits	117	+2,6%
Kopējā darījumu summa, mlj. EUR	4,1	+0,5%

Kam pircēji pievērš uzmanību?

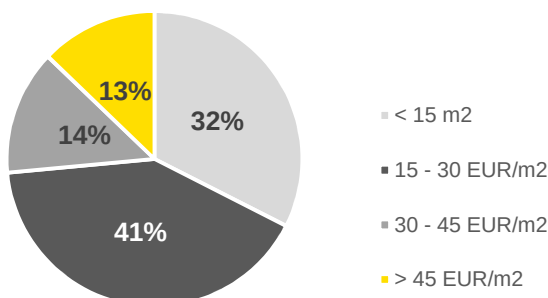
- ēkas kvalitātei
- apkārtējai infrastruktūrai
- skolu un bērnudārzu pieejamībai
- sabiedriskā transporta pieejamībai
- zemesgabalam nepieciešamo inženiertehnisko komunikāciju pieejamība

Savrupmāju raksturīgāko cenu diapazons Rīgā un Pierīgā 2017.gada 1.pusgadā



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Rīgas privātās apbūves zemes darījumu skaita sadalījums pēc cenu kategorijas (2017.gada janvāris – maijs)





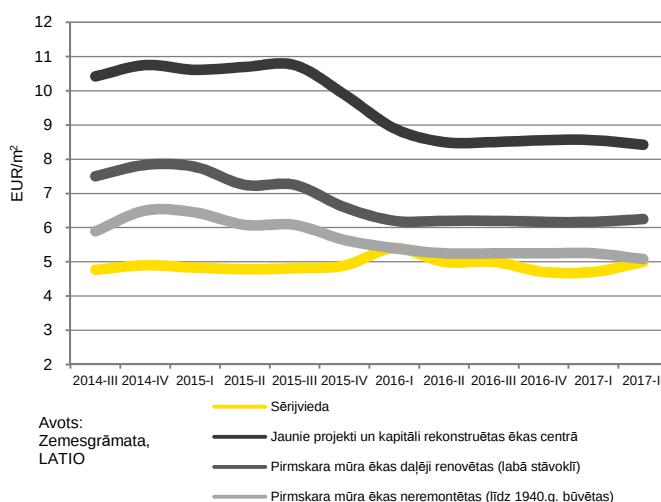
Izīrē dzīvokli Vecrīgā

MĀJOKĻU ĪRES TIRGUS

VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS

- 2017. gada pirmajos piecos mēnešos situācija īres tirgū piedāvājuma, pieprasījuma un cenas ziņā vērtējama kā stabila, bez izteiktām un pamanāmām svārstībām.
- Arvien vairāk projektu attīstītāju izvērsē plānus būvēt īres namus, taču esošais apjoms šobrīd vēl nav pietiekams, lai jūtamai ietekmētu situāciju īres tirgū, tajā skaitā arī īres cenu līmeni.
- Tomēr jāatzīmē, ka jauno Rīgas Stradiņa universitātes kopmītņu būvniecība ar 130 numuriem Pārdaugavā jūtamai samazināja vietējo Latvijas studentu interesi par dzīvokļu īri Pārdaugavā un centrā, savukārt ārvalstu studentu aktivitāte Rīgas centra dzīvokļu īres tirgū ir saglabājusies iepriekšējo gadu līmenī.
- Rīgā ir pieprasīti kvalitatīvi izremontēti divu un trīs istabu dzīvokļi, kā arī dzīvokļi jaunajos projektos. Pieprasīti ir arī vienistabas dzīvokļi centrā.
- Lielākais pieprasījums ir pēc lētākiem īres dzīvokļiem Rīgas centrā ar īres maksu no 300 līdz 500 EUR vai mikrorajonos ar īres maksu no 200 līdz 400 EUR mēnesī. Tipiska sērijveida divistabu dzīvokļa realizācijas laiks mikrorajonos ar tirgus pieprasījumam atbilstošu īres maksu parasti ir 1 līdz 2 nedēļas vai pat vēl ātrāk.

Īres maksas dinamika Rīgā, EUR/m²



Avots:

Zemesgrāmata,
LATIO

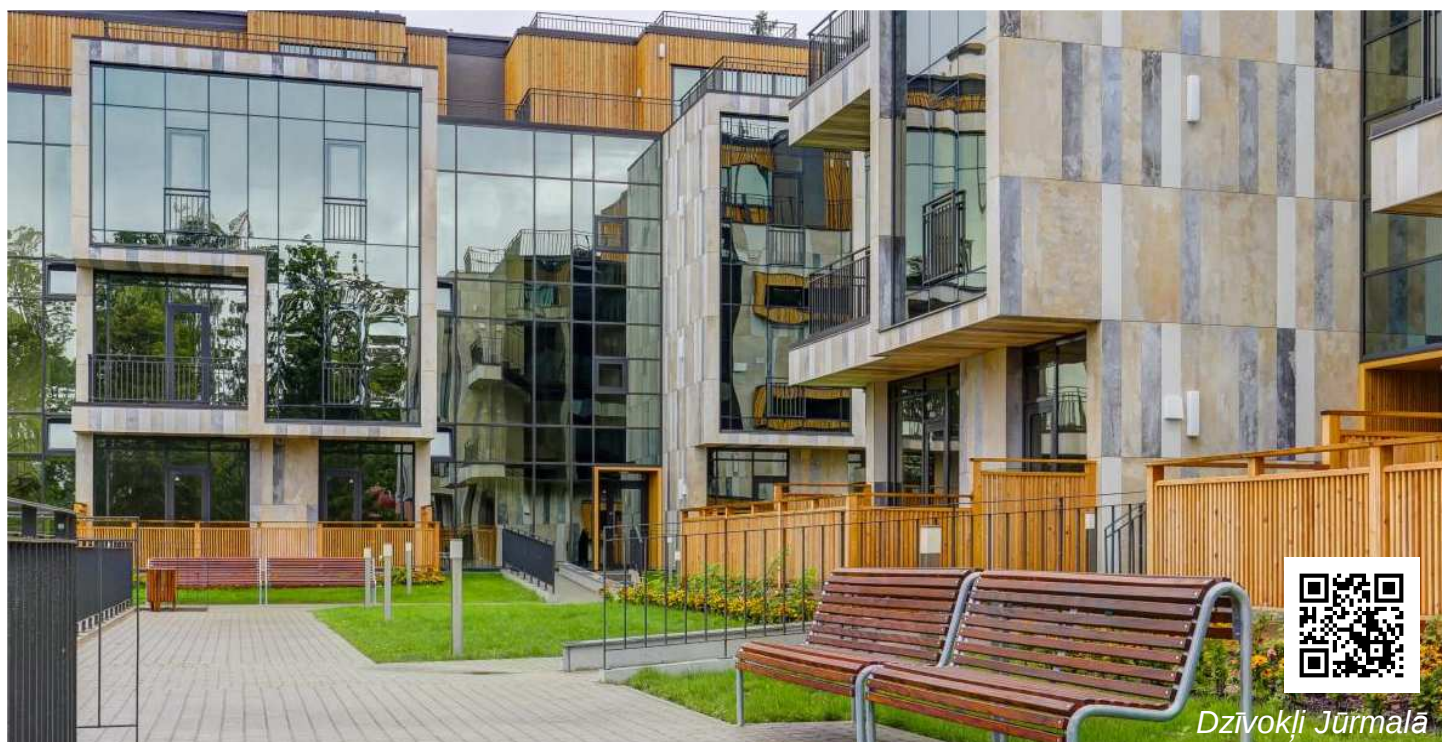
Sērijveida

Jaunie projekti un kapitāli rekonstruētas ēkas centrā

Pirmskara mūra ēkas daļēji renovētas (labā stāvoklī)

Pirmskara mūra ēkas neremontētas (līdz 1940.g. būvētas)

- Dārgākā segmentā Rīgas centrā un prestižo apkaimju jaunajos projektos ar īres maksu no 600 līdz 1000 EUR mēnesī piedāvājums pastāv, un īrniekam ir iespēja izvēlēties savām prasībām atbilstošu mājokli.
- Nerezidentu vidū vēl joprojām ir pieprasīti lielas platības dzīvokļi Rīgas centra vēstniecību rajonā, gada sākumā īpaši jūtams Kanādas pilsoņu pieprasījums pēc 4-5 guļamistabu dzīvokļiem.
- Novērojams arī IT nozares viesstrādnieku pieplūdums no tādām valstīm kā Ukraina. Šis segments dod priekšroku ekonomiskākiem dzīvokļiem jaunajos projektos mikrorajonos.

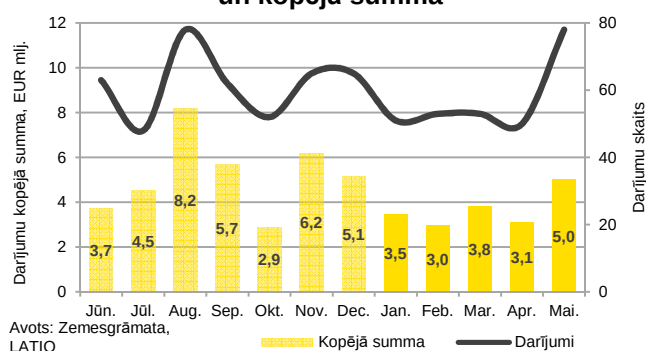


Dzīvokļi Jūrmalā

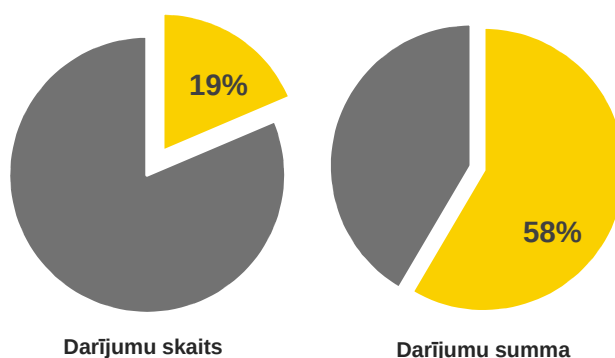
MĀJOKĻU TIRGUS JŪRMALĀ

- 2017.gada pirmajos piecos mēnešos kopējais darījumu skaits ar dzīvokļiem Jūrmalā saglabājās 2016.gada attiecīgā laika perioda līmenī ar caurmērā 50-60 darījumiem mēnesī.
- Aktīvāks bija maijs ar 78 darījumiem, kas ir viens no augstākajiem tirgus aktivitātes rādītājiem kopš 2015.gada sākuma.
- Kopējā Zemesgrāmatā reģistrētā darījumu summa 2017.gada pirmajos piecos mēnešos bija 18,4 miljoni EUR, kas ir par 1 miljonu EUR vai par 6% vairāk nekā pirms gada attiecīgajā laika periodā.
- Tirgus aktivitāte visos Jūrmalas dzīvokļu tirgus segmentos 2017.gada pirmajā pusē, salīdzinot ar attiecīgo laika periodu 2016.gadā, bija tāda pašā līmenī.
- Jauno projektu dzīvokļu tirgus ar vidēji 11-12 darījumiem mēnesī saglabā stabilitāti jau trešo gadu, tomēr darījumu kopējā summa šajā laikā ir samazinājusies, kas liecina par vietējā tirgus pieprasījumu pēc vidējā cenu līmeņa mājokļiem ar cenu līdz 200 tūkstošiem EUR.

Jūrmalas dzīvokļu tirgus darījumu skaits un kopējā summa

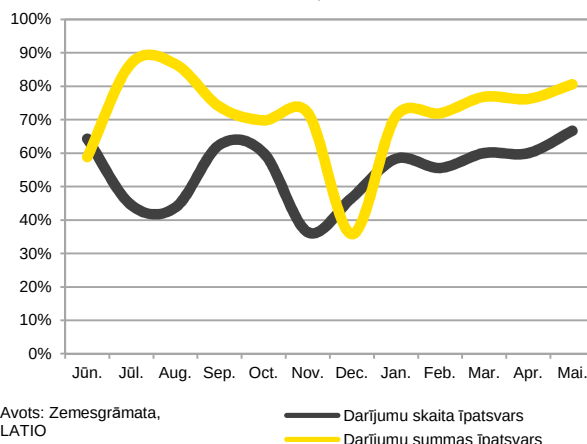


Jauno dzīvokļu īpatsvars Jūrmalas dzīvokļu tirgū (2017.gada janvāris – maijs)

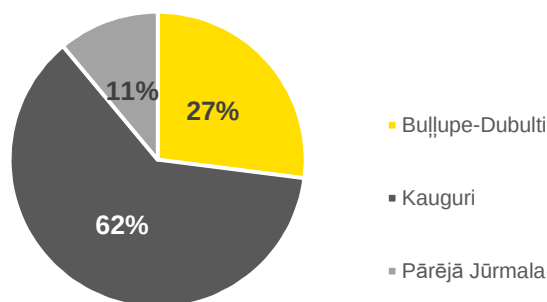


- Izteiktu interesi par dzīvokļiem jaunajos projektos Jūrmalā izrāda vietējais pircējs, sevišķi jaunās ģimenes. Lielākā daļa īpašuma iegādei piesaista bankas finansējumu, kā arī "Altum" programmu pirmā mājokļa iegādei. Tomēr, lai arī interese ir liela, piedāvājums šajā cenu kategorijā ir ierobežots, kā dēļ pircējs galējo lēmumu pieņem par labu īpašuma iegādei Rīgā vai Pierīgā par sev pievilcīgāku cenu.
- Mājokļu tirgus aktivitāte Jūrmalā varētu kļūt lielāka, attīstītajiem arvien lielāku uzmanību pievēršot vietējam vidējā līmeņa segmenta pircējam un realizējot jaunu daudzdzīvokļu namu būvniecību ar pircēja gala cenu līdz 2000 – 2200 EUR kvadrātmetrā.
- Jūrmalā ir vēl no iepriekšējiem gadiem plašs piedāvājums premium klases jaunajos dzīvokļu projektos, taču darījumi ar dzīvokļiem ar cenu virs 300 000 EUR notiek reti – caurmērā 2 reizes mēnesī.
- Neskatoties uz vietējā pieprasījuma pieaugumu, jauno projektu segmentā vēl joprojām dominē nerezidenti, kuru īpatsvars darījumu skaita ziņā gada sākumā bija 60%, bet darījumu kopējās summas ziņā 75%.
- Lai arī sērijveida un pirmskara daudzdzīvokļu namos darījumu skaits saglabājās 2016.gada attiecīgā perioda līmenī ar caurmērā 40-50 darījumiem mēnesī, tomēr kopējā reģistrētā darījumu summa pieauga par vairāk nekā trešdaļu, kas liecina, ka pircējs izvēlas iegādāties dārgākus dzīvokļus prestižākās pilsētas apkaimēs.
- Darījumu skaits ar privātmājām Jūrmalā saglabājās 2016.gada attiecīgā perioda līmenī ar vidēji 12 darījumiem mēnesī, bet kopējā darījumu summa pirmajos piecos mēnešos bija 16,1 miljons EUR. Darījumu aktivitāte ar privātās apbūves zemi gada sākumā pieauga, taču vēl joprojām tā ir vērtējama kā mazaktīva.

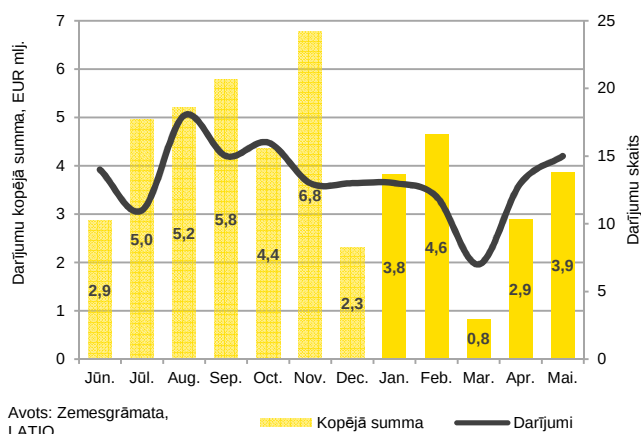
Nerezidentu darījumu skaita un summas īpatsvars Jūrmalas jauno dzīvokļu tirgū



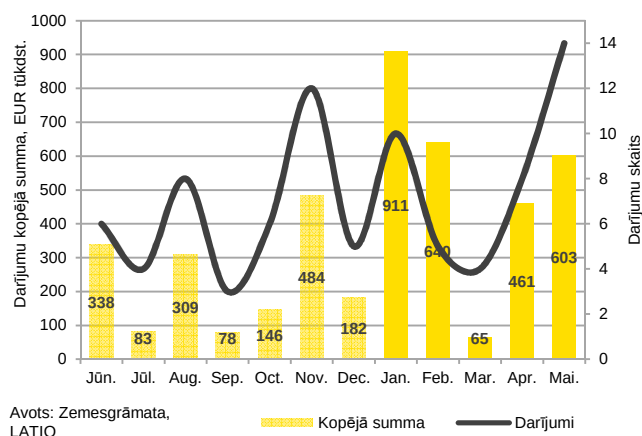
Jūrmalas pirmskara un sērijveida dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc ģeogrāfiskā izvietojuma (2017.gada janvāris – maijs)



Jūrmalas savrupmāju tirgus darījumu skaits un kopējā summa



Jūrmalas zemes tirgus darījumu skaits un kopējā summa





Māja Ēdoles pagastā



MĀJOKĻU TIRGUS REĢIONOS

DAUGAVPILS

- 2017.gada pirmajā pusgadā Daugavpilī dzīvokļu tirgus aktivitātē būtiskas izmaiņas nav novērotas, un tā saglabājās iepriekšējā ceturkšņa līmenī.
- Pieprasījumā kā līdz šim dominē 2 istabu dzīvokļi vidējos stāvos, kā arī izremontēti 3 istabu dzīvokļi, kas neprasa papildu finanšu ieguldījumu.
- Darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem cenu diapazonā no 6 000 līdz 15 000 EUR, bet par 3 istabu dzīvokļiem ar labu remontu pircēji gatavi maksāt pat līdz 20 000 – 25 000 EUR.
- Tipveida dzīvokļu cenas pilsētas centrā ir no 200 līdz 400 EUR/m², bet mikrorajonos no 200 līdz 250 EUR/m².
- 2017. gadā reģistrēti vēl desmit darījumi ar dzīvokļiem ar pilnībā pabeigtu iekštelpu apdari renovētā mājā Arodu ielā 11. Šādu darījumu cena ir vidēji 400 EUR/m². Pieprasījums pārsniedza piedāvājumu, un visi dzīvokļi tika pārdoti.
- Savrupmāju tirgus tendences arī saglabājušās līdzšinējā līmenī. Pircēji vairāk interesējas par īpašumiem ar labu remontu, kur nav nepieciešami papildu kapitālieguldījumi.

JELGAVA

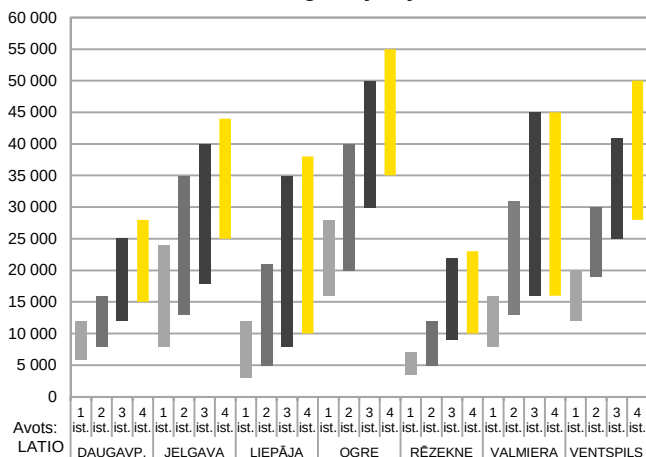
- Jelgavā tirgus aktivitāte 2017.gada pirmajā pusgadā saglabājās iepriekšējā gada līmenī, tomēr bija vērojams neliels piedāvājuma samazinājums, turpretī pieprasījums pieauga.
- Pieprasījumā dominē divu istabu dzīvokļi par cenu līdz 26 000 EUR.
- Pircēju interese par dzīvokļiem jaunajos projektos ir zema, piedāvājumā ir dzīvokļi par cenu no 700 līdz 900 EUR/m². Dzīvokļiem centrā vidējā prasītā cena ir 650 EUR/m².
- Vidējā sērijveida dzīvokļa kvadrātmetra cena bija apmēram 440 EUR/m².
- Darījumu skaits ar savrupmājām ir līdzīgs iepriekšējiem periodiem, būtisku izmaiņu nav. Interese ir par kvalitatīvām, pēdējā desmitgadē būvētām mājām. Arī pieprasījums pēc savrupmājām Jelgavā nav būtiski mainījies, lielākā interese ir par nelielām mājām ar platību līdz 150 m².

- Jelgavā liels pieprasījums ir novērojams pēc padomju laikā būvētām mājām ar platību līdz 80 m², kuras ir apmierinošā vai labā tehniskā stāvoklī un kuru cena ir aptuveni 60 000 EUR. Taču šādu piedāvājumu tirgū ir maz.
- Lielākā daļa darījumu notiek ar mājām par cenu līdz 80 000 EUR.
- Pieprasījums pēc privātās apbūves zemes ir minimāls. Galvenie pircēju izvēles kritēriji ir atrašanās vieta un pieejamās komunikācijas. Cena ir robežās no 3 līdz 12 EUR/m².
- Par lauksaimniecības zemēm, kā jau Zemgalē ierasts, interese ir liela, taču piedāvājums ir ierobežots.

LIEPĀJA

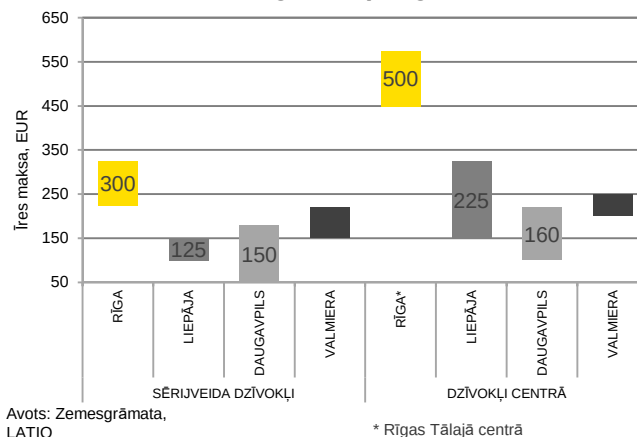
- Dzīvokļu tirgus aktivitāte Liepājā 2017.gada pirmajā pusgadā saglabājās stabila ar vidēji vairāk nekā 110 darījumiem mēnesī.
- Lielākā pircēju interese tradicionāli ir par 2 un 3 istabu dzīvokļiem. Pieprasītākās apkāmes - Dienvidrietumu rajonā, Ezerkrastā un Laumas rajonā.
- Liela interese ir arī par Liepājas pilsētas Centra rajonu. Palielinās pircēju interese par uzreiz apdzīvojamiem dzīvokļiem ar kvalitatīvu remontu, kam nav nepieciešami lieli finanšu ieguldījumi.
- Liepājā ir novērojama arvien lielāka ārvalstnieku interese par īpašumu, sevišķi dzīvokļu, iegādi.

Tipveida dzīvokļu cenu diapazons Latvijas lielākajās pilsētās 2017.gada jūnijā, EUR



- Dzīvokļu cenu amplitūda Laumas rajonā ir robežās 200-450 EUR/m², Ezerkrasta rajonā 350-550 EUR/m², DR rajonā 350-600 EUR/m², centra rajonā 400 līdz 950 EUR/m² (atkarībā no ēkas projekta vai sērijas).
- Mazāk pieprasīti ir dzīvokļi Karostas, Zaļās birzs un Tosmares rajonos. Darījumi ar dzīvokļiem, kas atrodas mansarda stāvā, Liepājā notiek ļoti reti.
- Izpārdoti visi 27 dzīvokļi projektā „Dzintara nams”, kuru tirdzniecība sākās 2016.gada vasarā. Tiek pārdoti arī dzīvokļi projektā „Avotu nams”, to cena ir 950 – 1050 EUR/m² robežās, Alejas namā no 700 – 850 EUR/m² – palikuši 4 dzīvokļi. Jaunu projektu būvniecība Liepājas pilsētā nav uzsākta.
- Savrupmāju tirgū ir vērojama stabilitāte ar caurmērā 2-3 darījumiem mēnesī. Pieprasījums lielākoties ir pēc tūlītējai apdzīvošanai piemērotām mājām, kur remontu var veikt pakāpeniski. Pozitīva tendence – palielinājusies interese par savrupmājām un apbūves zemes gabaliem Liepājas pilsētas Karostas rajonā.
- Šādu īpašumu vidējās cenas ir robežās no 30 000 līdz 50 000 EUR. Lielākā interese ir par savrupmājām Vecliepājā un Laumas mikrorajonā.
- 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.

Tipiska mēbelēta 60 m² liela dzīvokļa īres maksa Latvijas lielākajās pilsētās 2017.gada 1.pusgadā, EUR



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

* Rīgas Tālajā centrā

OGRE

- Ogres dzīvokļu tirgū 2017.gada 1. pusgadā vērojama stabila aktivitāte. Nepietiekama piedāvājuma dēļ tirgū vērojams mērens cenu pieaugums.
- Vidējas platības sērijveida dzīvokļa cena Ogrē ir caurmērā 500 – 700 EUR/m². Kvalitatīvi izremontētu dzīvokļu cenas ir no 650 līdz 800 EUR/m², bet neremontētu dzīvokļu cena ir 450 līdz 600 EUR/m².
- Jaunajos projektos dzīvokļu cenas ir no 700 līdz 1200 EUR/m². Darījumi ir notikuši par cenu robežās no 700 līdz 900 EUR/m². Dzīvokļu piedāvājums jaunajos projektos ir salīdzinoši neliels, jo Ogrē ir tikai daži jaunie dzīvokļu projekti un renovētās ēkas.
- Ogres pilsētā individuālo dzīvojamo māju piedāvājums ir pietiekams. Vērojams, ka pēdējos mēnešos mājokļu tirgus ir aktivizējies un arī cenas ir kāpušas. Pārsvārā tiek tirgotas agrāk celtas dzīvojamās mājas ar vidējo platību 100 – 150 m², un cenu no 40 000 līdz 80 000 EUR, atkarībā no ēku tehniskā stāvokļa.
- Renovētas viengimenes dzīvojamās mājas ar vidējo platību no 130 līdz 200 m², kas ir labā tehniskā stāvoklī, tiek piedāvātas par 80 000 līdz 120 000 EUR. Interese par dārgām un lielas platības mājām ir zema. Tirgū tiek piedāvātas arī pastāvīgai dzīvošanai pielāgotas un rekonstruētas ēkas pilsētas mazdārziņu un vasarnīcu teritorijās. Šādas mājas tiek piedāvātas par cenām, sākot no 30 000 EUR līdz pat 70 000 EUR.
- Aktivitāte privātās apbūves zemes tirgū ir zema. Cena par 1200 – 1500 m² lielu zemes gabalu svārstās no 7 līdz 20 EUR/m².
- Lauku īpašumu tirgū Ogres reģionā aktivitāte ir zema. Darījumi notiek pārsvārā ar pagājušā gadsimta sākumā būvētām dzīvojamām mājām bez ērtībām un ar nelielu piemājas zemes platību no 2 līdz 10 ha.
- Lauksaimniecības platību tirgū pieprasītākie ir zemes gabali virs 10 ha. Vidējās cenas ir robežās no 1 200 līdz 2 800 EUR/ha.

RĒZEKNE

- 2017.gada pirmā puse Rēzeknes dzīvokļu tirgū caurmērā bija mazāk aktīva nekā 2016.gada beigās ar caurmērā apmēram 40 darījumiem mēnesī, aktīvākais mēnesis bija marts ar 57 darījumiem.
- Aktīvāks dzīvokļu tirgus ir pilsētas centrā, pieprasīti ir nelielas platības, pienācīgi uzturēti vienas un divu istabu dzīvokļi. Ar kapitāli remontētiem dzīvokļiem darījumi ir notikuši maz.
- Dzīvokļu cenas, kopumā, ir saglabājušās iepriekšējo periodu līmenī. Pienācīgi uzturēta dzīvokļa cena pilsētas centrā vidēji ir no 120 līdz 150 EUR/m², ar kosmētisko remontu līdz 250 EUR/m², bet kapitāli remontēti līdz 350 EUR/m².
- Dzīvokļu trīs tirgū informācija pārsvārā tiek izplatīta caur draugiem, paziņām un kaimiņiem, par trīs maksu vienojoties mutiski. Trīs tirgū piedāvāti un pieprasīti ir nelielas platības vienistabas un divistabu dzīvokļi pilsētas centrā un Ziemeļu mikrorajonā. Tipiskā trīs maksa bez ietvertiem komunālajiem maksājumiem ir 30 līdz 40 EUR mēnesī.
- Darījumi ar zemi savrupmāju apbūvei reģistrēti ļoti maz, bet dzīvojamo māju būvniecība Rēzeknē nav apstājusies – to būvniecība norit uz īpašumā jau esošiem zemes gabaliem.
- Neremontētas dzīvojamās mājas ar daļējām ērtībām cena ir no 10 000 līdz 15 000 EUR. Pienācīgi uzturētu un labiekārtotu māju cena ir no 15 000 līdz 40 000 EUR. Darījumi ar jaunūzbūvētām savrupmājām 2017. gada 1. pusgadā nav reģistrēti.
- Pārdošanas cenas lauksaimniecībā izmantojamai zemei ar platību līdz 10 ha, vidēji ir no 700 līdz 1000 EUR/ha. Apstrādātas un koptas zemes 1 ha cena var sasniegt pat 2 000 EUR.
- Maz darījumu tiek veikti ar lauku viensētām, lielākoties tie notiek gadījumos, kad pircēju interesē īpašumā esošā zeme nevis dzīvojamā māja vai saimniecības ēkas.

VALMIERA

VENTSPILS

- Nekustamā īpašuma tirgus Valmierā ir stabils. Divistabu dzīvokļa cenu diapazons ir robežās no 23 000 – 32 000 EUR.
- Tipiska 60 kvadrātmetrus liela dzīvokļa īres maksas diapazons ir no 180 – 250 EUR.
- Kā vērā ņemams notikums jāmin apbūves projektu attīstīšana Valmieras pilsētā, tuvu pilsētas centram – “Šķesteri”, kam ir racionāls zemes gabalu izvietojums un platības (no 1000 kvadrātmetriem), labi piebraucamie ceļi, pieejamas visas komunikācijas.
- Sākta īres namu būvniecība, kas pilsētas īres dzīvokļu tirgu papildinās ar 150 jauniem dzīvokļiem.
- Ir notikuši atsevišķi darījumi ar namiem Valmieras pilsētas centrā. Pastāvot pieprasījumam, vērojams arī neliels cenu kāpums atsevišķiem objektiem, pie nosacījuma, ka īpašums ir labā stāvoklī un pieprasītā atrašanās vietā.
- Pieprasījums pēc dzīvokļiem ir cenu robežās no 25 000 līdz 35 000 EUR, mājām no 65 000 līdz 105 000 EUR.
- Ir novērojama tendence, ka tirgū nonāk daudz dzīvokļu īpašumu par tirgus situācijai un īpašuma kvalitātei neatbilstošu cenu.
- Privātmāju tirgus ir aktīvs. Pircēju interesē apmēram 150 m² lielas mājas par cenu robežās no 55 000 līdz 100 000 EUR
- Jaunuzceltu māju cenas ir robežās no 100 000 līdz 125 000 EUR ar platību līdz 200 m². Pircējus interesē sakārtoti īpašumi ar pieejamām visām inženiertehniskajām komunikācijām.
- Lielākā interese ir par viensētām aptuveni 10 kilometru apkārtnē ap Valmieru ar zemes platību no 1 līdz 3 ha. Cena šādiem īpašumiem ir ap 50 000 EUR.
- Mājokļu tirgus aktivitātē 2017.gada pirmajā pusgadā vērā ņemamas izmaiņas nav novērojamas. Augstāks pieprasījums un darījumu skaits ir centrā, bet mazāks – Pārventas pilsētas daļā.
- Sērijveida dzīvokļu cenas pilsētas centra rajonos saglabājas nemainīgas – no 450 līdz 600 EUR/m².
- Pieprasītākie ir 2 un 3 istabu dzīvokļi teicamā stāvoklī, taču piedāvājums ir ierobežots. Ir interese arī par neremontētiem un neapdzīvojamiem dzīvokļiem ar iesāktu remontu.
- Daļa pircēju interesējas par renovētām vai nesen būvētām savrupmājām, kuru iegādes cena būtu mazāka nekā jaunas mājas būvniecības izmaksas, tomēr šādu īpašumu piedāvājumā ir maz.
- Ventspilī, kur nav jauno projektu, pašvaldība plāno Vecpilsētā būvēt jaunu daudzdzīvokļu namu – ir iegādāta šim mērķim paredzētā zeme.
- Raksturīgākās cenas vecām savrupmājām ir 35 000 – 55 000 EUR, bet jaunām 100 000 – 140 000 EUR apmērā.
- Brīvu privātās apbūves zemesgabalu Ventspilī ir daudz, tirgū aktivitāte vidēja. Darījumi pārsvarā notiek pilsētas dienvidu daļā, kur ir izveidotas jaunas ielas ar nepieciešamajām inženierkomunikācijām. Cenas svārstās no 8 līdz 12 EUR/m².
- Darījumu skaits ar viensētām ir neliels, un piedāvājums ir ierobežots, un tās bieži ir ļoti sliktā stāvoklī, kas no pircēja prasa nozīmīgus papildu ieguldījumus.
- Pieprasījums pēc lauksaimniecības zemēm ir liels, sevišķi ekonomiski aktīvajās vietās, kur cenas ir no 3000 līdz pat 4000 EUR/ha un piedāvājums ir ierobežots. Citviet cenas ir līdz 3000 EUR/ha

Latio nodaļu adreses

Rīgas reģions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Metrum

*Mērmiecība, 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