

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS Rīga un reģioni

2017. GADA
IV CETURKSNIS

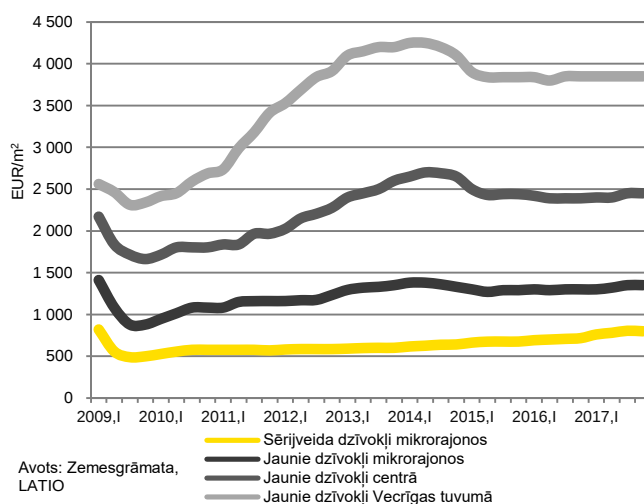
latia



MĀJOKĻU TIRGUS TENDENCES

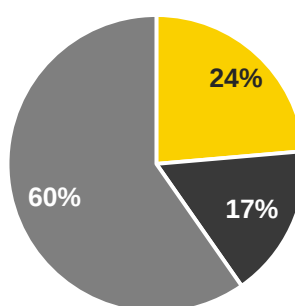
- 2017.gadā dzīvokļu tirgus aktivitāte (noslēgto darījumu skaits) Rīgā palielinājās par 6%. Jauno projektu dzīvokļu segmentā pieaugums bija 19%, centra dzīvokļu 20%, bet sērijveida tirgus aktivitāte nemainījās.
- Jauno dzīvokļu projektu segmentā lielākā aktivitāte bija vērojama gada otrajā pusē, tirgū nonākot arvien vairāk uz vietējo pieprasījumu orientētiem projektiem.
- Gada pirmajā pusē sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par vairāk nekā 10%, taču gada otrajā pusē kāpums apstājās un nostabilizējās vidēji 800 EUR/m² līmenī. 2018.gadā būtisks cenu kāpums šajā segmentā netiek prognozēts.
- Cenas pārējos segmentos ir stabilas. Tirgus piedāvājums ir pārorientējies uz vietējo pircēju.
- Ekonomiskās klases jauno dzīvokļu cenas mikrorajonos ir caurmērā 1300 - 1400 EUR/m², bet vidējās klases dzīvokļu cenas projektos centra tuvumā un prestižākās apkaimēs ir 1600 - 2000 EUR/m². Par šādām cenām mājokļus pērk vietējais pircējs.
- 60% darījumu Rīgas dzīvokļu tirgū notiek ar sērijveida dzīvokļiem, tomēr šo darījumu īpatsvars samazinās (2016.gadā 64%) un gada pēdējā ceturksnī bija 56%.

Cenu dinamika dzīvokļiem Rīgā

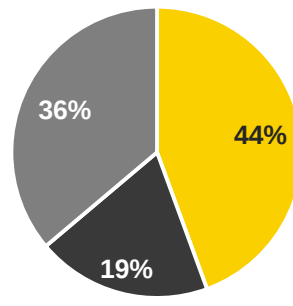


Rīgas dzīvokļu tirgus sadalījums pa segmentiem, 2017.gadā

- Jaunie dzīvokļi
- Centra dzīvokļi
- Sērijveida dzīvokļi



Darījumu skaits

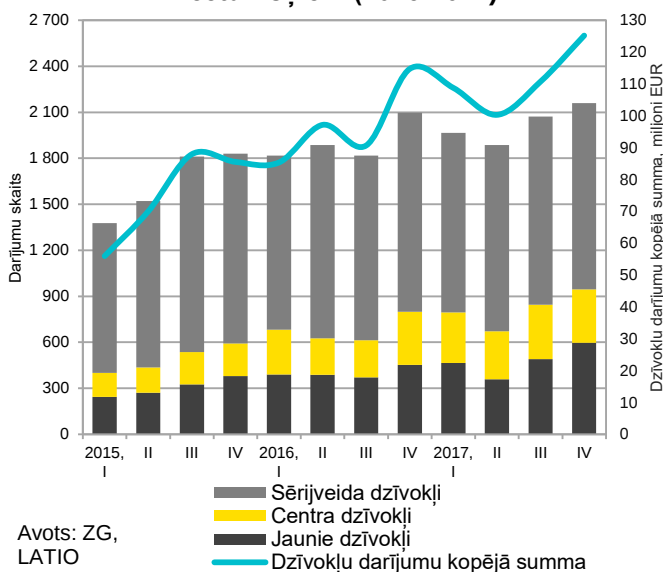


Darījumu summa

- Savrupmāju tirgus 2017.gadā, īpaši otrajā pusē, uzrādīja būtisku aktivitātes pieaugumu darījumu skaita (par 21%) un Zemesgrāmatā reģistrētās kopējās summas ziņā (par 11%).
- Īres tirgus aktivitāte Rīgā 2017. gada 4.ceturksnī un gadā kopumā bija samērā augsta. Pieprasījums izteiktāks ekonomiskajā segmentā. Īrnieku interese galvenokārt ir pēc kvalitatīvi izremontētiem tipveida dzīvokļiem populārākajās apkaimēs.

- Jūrmalā mājokļu tirgus aktivitāte gada griezumā bija nevienmērīga – ļoti aktīvam 2.ceturksnim sekoja mazaktīvs 3.ceturksnis, bet gada nogalē tirgū atkal pieauga darījumu skaits, turklāt visos segmentos.
- Reģionos mājokļu tirgus ir saglabājis stabils ar nelielu aktivitātes pieaugumu. Galvenā problēma ir pircējam atbilstoša laba piedāvājuma trūkums un novecojis dzīvojamais fonds.

Rīgas dzīvokļu darījumu skaita un kopējās summas dinamika pa ceturkšņiem (2015-2017)

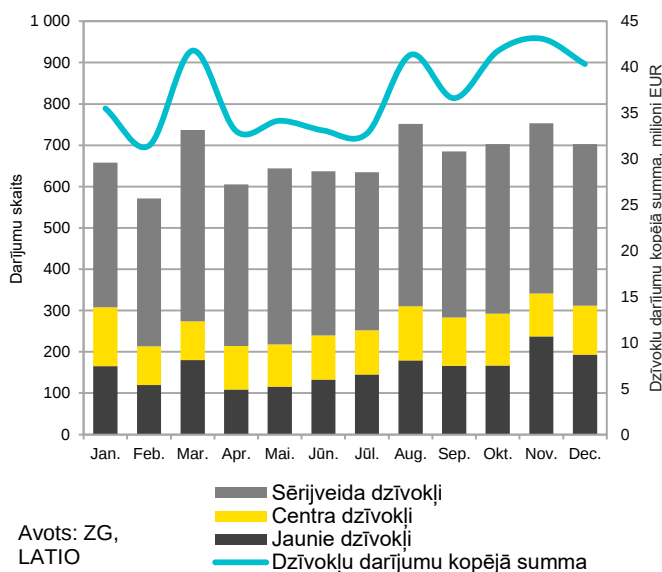


Avots: ZG, LATIO

Rīgas dzīvokļu tirgus darījumu skaits un kopējā darījumu summa

	2017, IV	Izmaiņas pret 2016, IV
Jaunie dzīvokļi	597	+ 32%
Centra dzīvokļi	348	+ 0,3%
Sērīveida dzīvokļi	1 214	- 6,5%
Kopējais darījumu skaits	2 159	+ 3,0%
Jaunie dzīvokļi	60,2	+ 15%
Centra dzīvokļi	24,4	+ 9,1%
Sērīveida dzīvokļi	40,6	+ 1,1%
Kopējā darījumu summa (miljoni EUR)	125,5	+ 9,0%

Rīgas dzīvokļu darījumu skaita un kopējās summas dinamika 2017.gadā



Avots: ZG, LATIO

Rīgas dzīvokļu tirgus darījumu skaits un kopējā darījumu summa

	2017	Izmaiņas pret 2016
Jaunie dzīvokļi	1 910	+ 19%
Centra dzīvokļi	1 347	+ 21%
Sērīveida dzīvokļi	4 826	- 1,5%
Kopējais darījumu skaits	8 083	+6,1%
Jaunie dzīvokļi	197,7	+ 13%
Centra dzīvokļi	86,5	+ 26%
Sērīveida dzīvokļi	160,9	+ 12%
Kopējā darījumu summa (miljoni EUR)	445,0	+ 15%

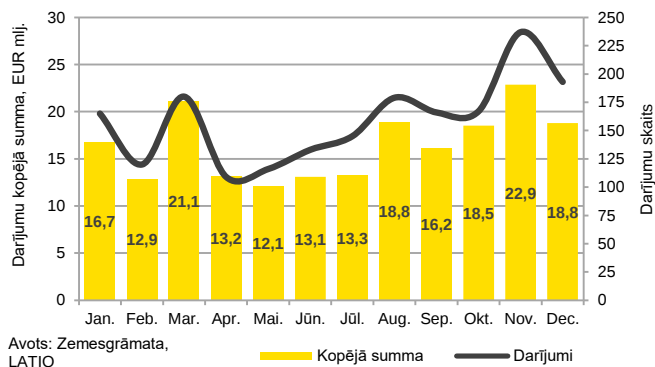


Ekonomiskās klases dzīvokļi jaunajā projektā Prušu ielā 4

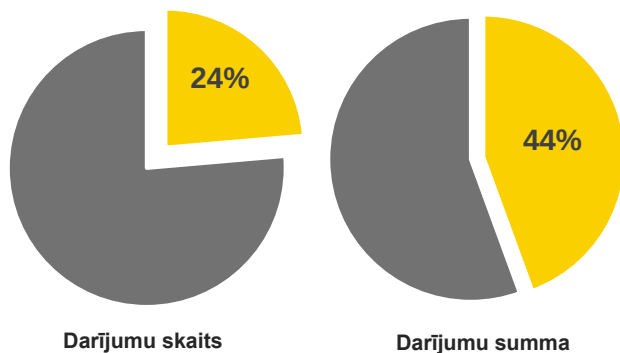
JAUNIE DZĪVOKĻI, TIRGUS AKTIVITĀTE

- Saskaņā ar Zemesgrāmatas datiem Rīgas jauno dzīvokļu tirgus pēc mazaktīva otrā ceturkšņa 2017.gada otrajā pusē un sevišķi ceturtajā ceturksnī uzrādīja pēdējo četrus gadu laikā augstāko aktivitātes līmeni.
- 4.ceturksnī ar dzīvokļiem jaunajos projektos notika caurmērā 200 darījumi mēnesī, bet 2017.gadā kopumā mēneša vidējā tirgus aktivitāte bija 160 darījumi.
- 2017.gadā darījumu skaits ar dzīvokļiem jaunajos projektos, salīdzinot ar 2016.gadu, palielinājās par 19%, bet kopējā Zemesgrāmatā reģistrētā darījumu summa par 13%.
- Darījumi ar jaunajiem dzīvokļiem 2017.gadā veido 24% no kopējā darījumu skaita Rīgas dzīvokļu tirgū, salīdzinājumam – 2016. gadā jauno dzīvokļu darījumu īpatsvars bija 21%.
- Neskatoties uz salīdzinoši nelielo darījumu skaita īpatsvaru, to kopējā summa veido nozīmīgu daļu no Rīgas dzīvokļu tirgus kopējās darījumu summas – 2017.gadā tie bija 44% (2016.gadā - 45%).

Rīgas jauno dzīvokļu tirgus - darījumu skaits un kopējā darījumu summa

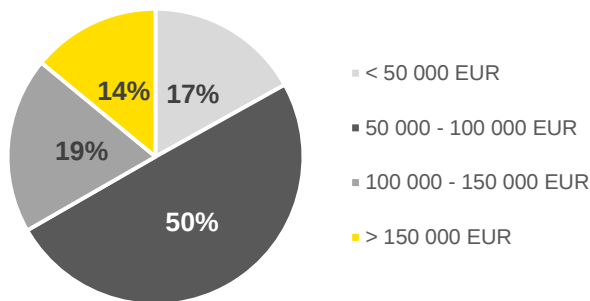


Jauno dzīvokļu īpatsvars Rīgas mājokļu tirgū 2017.gadā

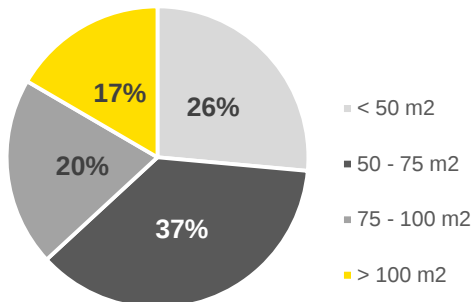


Rīgas jauno dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu kategorijas un platības 2017.gadā

Pēc darījuma summas



Pēc platības



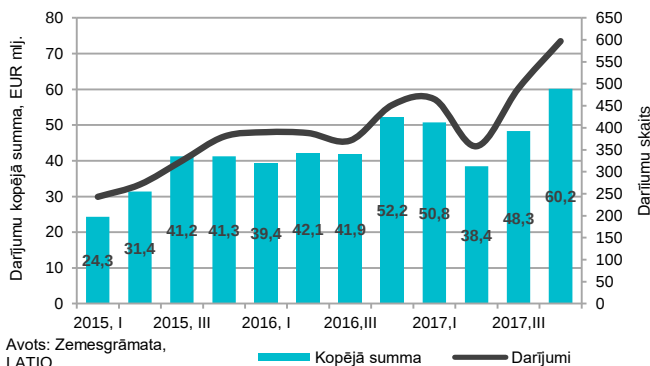
Rīgas jauno dzīvokļu tirgus

	2017	Izmaiņas pret 2016
Darījumu skaits	1 910	+19%
Darījumu kopējā summa, EUR milj.	197,7	+13%
Pirmreizējais tirgus, darījumu skaits	1 149	+18%
Otrreizējais tirgus, darījumu skaits	761	+22%
Nerezidentu darījumu skaits	301	+8%
Rezidentu darījumu skaits	1 609	+22%
Nerezidentu darījumu kopējā summa, EUR milj.	44,3	+1,3%
Rezidentu darījumu kopējā summa, EUR milj.	153,4	+16%

- Darījumu skaita pieaugumu jauno projektu segmentā veicināja vispārējā iedzīvotāju labklājības līmeņa palielināšanās. Jaunās ģimenes ļoti aktīvi izmanto «Altum» valsts atbalsta programmu pirmā mājokļa iegādei. Arī bankas ar dažādiem papildu pakalpojumiem un integrētiem piedāvājumiem atrod veidus, kā piesaistīt klientus.
- Būtisks faktors lielākai tirgus aktivitātei ir arī piedāvājuma palielināšanās jauno dzīvokļu pirmreizējā segmentā, kur tirgu papildina uz vietējo pieprasījumu orientēti projekti – ekonomiskajā un vidējā segmentā.
- Arī cenu līmeņa pieaugums sērijveida dzīvokļu tirgū un nepietiekamais kvalitatīvu dzīvokļu piedāvājums pieprasītājās apkaimēs liek daļai pircēju izvērtēt iespēju iegādāties dzīvokli jaunajā projektā.
- 2017.gada griezumā pirmreizējā tirgus aktivitāte saskaņā ar Zemesgrāmatas datiem pieauga par 18%, bet jauno dzīvokļu otrreizējais tirgus par 22%.
- Gada pēdējā ceturksnī īpaši aktīvs bija tieši pirmreizējais tirgus, uzrādot lielāko darījumu skaitu pēdējo četrus gadus laikā, savukārt jauno dzīvokļu otrreizējā tirgū 4.ceturksnī tieši otrādi – bija vērojama tirgus aktivitātes samazināšanās.

* pirmreizējais jauno mājokļu tirgus ir projektu attīstītāju realizētie īpašumi

Rīgas jauno dzīvokļu darījumu skaits un kopējā summa 2015-2017



- Darījumu skaits ar nerezidenti 2017.gadā kopumā jauno dzīvokļu segmentā pieauga par 8%, bet darījumu kopējā summa par 13%, tomēr šo darījumu īpatsvars tirgū jau ceturto gadu pēc kārtas samazinās.
- 2017.gadā nerezidentu darījumu skaita īpatsvars jauno dzīvokļu segmentā bija 16% (2016.gadā 17%), bet kopējās darījumu summas īpatsvars samazinājās no 25% 2016. gadā līdz 22% 2017. gadā. Salīdzinājumam 2014. gadā Rīgas jauno dzīvokļu projektu tirgū gandrīz katrs otrais darījums, jeb 44%, notika ar nerezidenti.

CENAS

- Saskaņā ar *Latio* pārdošanas darījumu informāciju 2017. gada ceturtajā ceturksnī vidējās cenas jauno dzīvokļu tirgus segmentos Rīgā stabili saglabājās iepriekšējā līmenī.
- Ekonomiskās klases jaunajos projektos mikrorajonos dzīvokļu cena caurmērā ir 1300 - 1400 EUR/m², bet vidējās klases projektos centra tuvumā un prestižākās apkaimēs – 1600 līdz 2000 EUR/m². Šādu cenu līmeni ir gatavs maksāt vietējais pircējs.

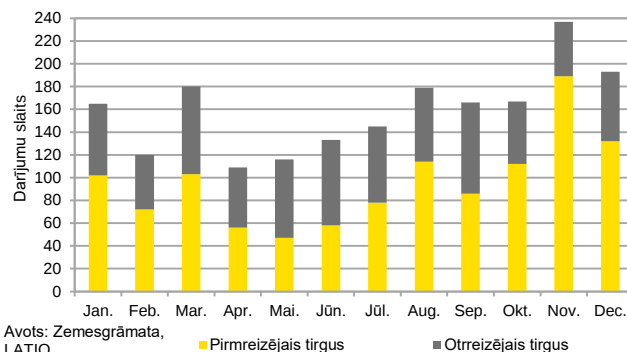
PIEDĀVĀJUMS

- 2017.gadā bija vērojams jauno projektu dzīvokļu piedāvājuma pieaugums uz vietējo pircēju orientētajā segmentā, un gada nogalē bija redzams arī noslēgto darījumu skaita pieaugums.
- Sagaidāms, ka piedāvājums ekonomiskās un vidējās klases segmentā iegūs vērā ņemamu papildinājumu arī 2018. gadā, mazinot vietējam pircējam atbilstoša piedāvājuma trūkuma problēmu.
- Tajā pašā laikā paredzams, ka cenas saglabās stabilitāti, iespējams ar ļoti nelielu kāpumu aktīvākajā segmentā, tomēr tas būtiski tirgus aktivitāti neietekmēs.

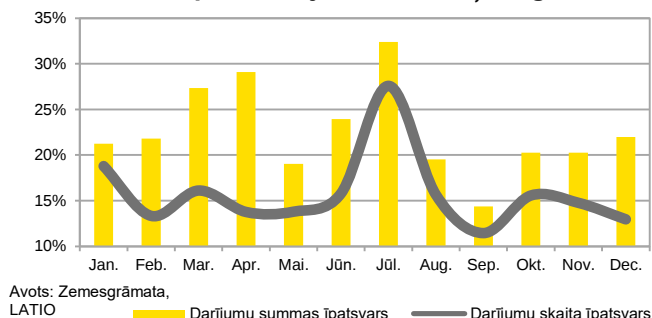
Kam pircēji pievērš uzmanību?

- 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.

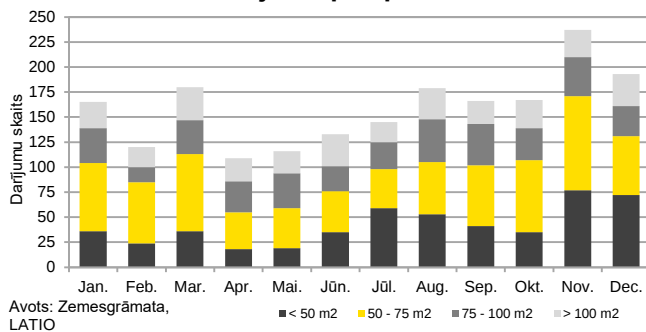
Rīgas jauno dzīvokļu darījumu skaits pirmreizējā un otrreizējā tirgū



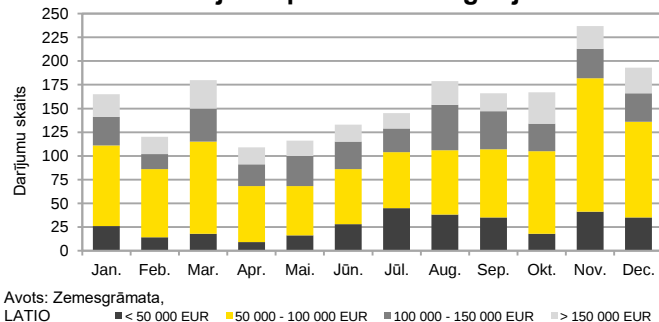
Nerezidentu darījumu skaita un summas īpatsvars jauno dzīvokļu tirgū



Rīgas jauno dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc platības



Rīgas jauno dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu kategorijas



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

Adrese	Nosaukums	Attīstītājs	Mikrorajons	Plānots nodot ekspluatācijā
Roberta Feldmaņa 2	Roberta Feldmaņa 2	Capital Mill	Mežparks	2019
Tērbatas 72	Tērbata Apartments	Tērbata Apartments	Centrs	2019
Eižēnijas 17	Dzirciema nams	YIT Celtniecība	Dzirciems	2019
Baložu iela 7	Baložu iela 7	Hepsor	Āgenskalns	-
Āgenskalna 24	Āgenskalna 24	Hepsor	Āgenskalns	-
Saules aleja 2A	Saules aleja 2A	Hepsor	Āgenskalns	-
Stirnu 38A	Stirnu 38A	YIT Celtniecība	Purviems	2018
Vesetas 26	26Vesetas	Hanner	Skanste	2018
Aleksandra Čaka 134	Aizkulises	R.Evolution City	Centrs(tālais)	2018
Anniņmuižas bulvāris 19	Anniņmuižas bulvāris 19	YIT Celtniecība	Imanta	2018
Anniņmuižas bulvāris 11	Anniņmuižas bulvāris 11	Art Terra	Imanta	2018
Antonijas 20	Antonijas 20	LNK Properties	Centrs(klusais)	2018
Aristida Briāna 4	Aristida Briāna 4	MP finance	Centrs(tālais)	2018
Iecavas 1	Baltzoli	Jaunsaules Nams	Dzirciems	2018
Krišjāņa Barona 24/26	Barona Rezidence	Latīo	Centrs(tuvs)	2018
Biķernieku 16A	Biķerziedi	YIT Celtniecība	Teika	2018
Komētas iela	Bišumuiža, 2. kārtā	ARCO DEVELOPMENT	Bišumuiža	2018
Brīvības gatve 293	Brīvības 293	BALTMAN MANAGEMENT	Teika	2018
Cēsu 7/9	City Star Terraces	Cēsu 9	Centrs(tālais)	2018
Lāčplēša 11	Club Central Residence, 2.māja	Axi Invest	Centrs(tuvs)	2018
Rusova 7	Ezerparka Nami, 2.kārtā	New Europe	Čiekurkalns	2018
Raņķa dambis 34	Filozofu Rezidence	R.Evolution City	Āgenskalns	2018
Gaiļezera 11	Gaiļezera nami, 1. kārtā	ELNIKO	Mežciems	2018
Strautu 24A	Gardenika	LNK Properties	Dārziems	2018
Stirnu 20	Hausmaņa terases	Bonava	Purviems	2018
Ropažu 14	Jaunā Teika	Hanner	Teika	2018
Klijānu 16	Klijānu 2F	KL2	Centrs(tālais)	2018
Krāsotāju 11	Krāsotāju 11	-	Centrs(tālais)	2018
Kuldīgas 45B	Kuldīgas 45B	-	Āgenskalns	2018
Antonijas 17A	Magdelēna, 1. kārtā	Vastint Latvia	Centrs(klusais)	2018
Melnīla 14	Melnīla Kvartāls, 2. māja	MIA 14	Āgenskalns	2018
Kokneses prospekts 1A	Mežaparka Rezidences	Domuss	Mežaparks	2018
Miera 105	Miera Residence	-	Centrs(tālais)	2018
Valdemāra 41/43	Parkers	LOFT Group	Centrs	2018
Pupuķu 5	Priedes	YIT Celtniecība	Bišumuiža	2018
Kuģu 28	River Breeze Residence	Pro Kapital	Klīversala	2018
Rīgas 51	Rīgas 51	-	Dzintari	2018
Žagatu 7	Safrāns	YIT Celtniecība	Purviems	2018
Bauskas 45	Saules lāse	TERASES	Ziepniekkalns	2018
Sermuliņu 14	Sermuliņu 14	Bonava	Pētersala-Andrejsala	2018
Skolas 17	Skolas 17	Dekarta Property	Centrs(tālais)	2018
Staraja Rusas 8	Staraja Rusas 8	ANVA CAPITAL	Klīversala	2018
Stārķu 2	Stārķu 2	Bonava	Teika	2018
Tallinas 86	Tallinas 86	Rīgas 51	Centrs(tālais)	2018
Dzintaru prospekts 19	The Key	STATS Group	Dzintari	2018
Lubānas, Salnas, Kapriča	Trebū Home, 1. un 2. māja	AFI Europe Latvia	Pļavnieki	2018
Raņķa dambis 30	Z-TOWERS	Towers Construction Management	Āgenskalns	2018

Latīo rīcībā esošā informācija par nesen ekspluatācijā nodotajām jauno dzīvokļu ēkām Rīgā un Jūrmalā 2016. un 2017.gadā

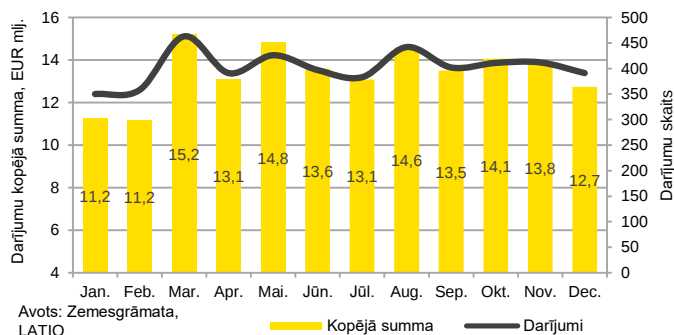
Adrese	Nosaukums	Attīstītājs	Mikrorajons
Āgenskalna 25	Āgenskalna priedes	Tepatgrupa	Āgenskalns
Brīvības 161	Brīvības 161	BI-161	Centrs(tālais)
Bultu 2	Doles mājas	Bonava	Ķengarags
Dzirnavu 53	Dzirnavu iela 53	Privāts	Centrs(tuvs)
Elizabetes 18	Elizabetes Apartamenti	Transit Tandem	Centrs(tuvs)
Jūrmalas gatve 82 K-2	Imantas Ozoli	KBO	Imanta
Stabu 18B	Intriga	Stabu projekts	Centrs(tuvs)
Jeruzalemes 5	J5 Apartments	J5	Klusais centrs
Jasmīnu 10	Jasmine Garden	LNK Properties	Bulduri
Valentīna 16	Kalnciema kvartāla rezidences	Kalnciema kvartāla rezidence	Āgenskalns
Citadeles 6	Kern Residences	CASTOR CONSTRUCTION	Centrs(klusais)
Ūnijas 67	Kvartāls 67	AFC	Purviems
Briežu 7	Liepiedi	Estera Development	Mīlgrāvis
Kristapa 33	Melnāsilas Kvartāls, 1. māja	MIA 14	Āgenskalns
Mēness 22	Mēness 22	M22	Centrs(tālais)
Muižas 19 K-1	Muižas nami	Inbalans Group	Bulduri
Sapieru 3B	P17/Sapieru 3B	URBAN ENTERPRISES LATVIA	Centrs(tālais)
Pupuķu 7	Priedes	YIT Celtniecība	Bišumuiža
Mūkusalas 29	Promenāde	-	Tuvā Pārdaugava
Prūšu 4B, 4C	Prūšu 4B	Bonava	Ķengarags
Valkas 4	Quadrus	CCDU Baltic	Centrs(klusais)
Ogļu	Riverside Residence	BIIG	Ķīpsala
Ķīpsalas 49	Riverstone Residence	YIT Celtniecība	Ķīpsala
Līvu 1/12	Saliena Park Apartments, 1. kārtā	Saliena	Piņķi
Jāņa Dikmaņa 4, Vesetas 15	Skanstes Parks	Merks	Centrs(tālais)
Slokas 31	Slokas iela 31	Slokas 31	Āgenskalns
Tērbatas 20	Terbatas 20	Baltic Apartments	Centrs(tuvs)
Zvejnieku 24	Zundas Dārzi	BIIG	Ķīpsala
Aleksandra Čaka 33	Aleksandra Čaka 33	-	Centrs
Alfrēda Kalniņa 6	Alfreda	LHB	Centrs(tuvs)
Biķernieku 24A	Biķernieku 24a	Tepatgrupa	Teika
Bitera 6	Bitera 6	Art Terra	Imanta
Dzirnavu 6. 6A	Dzirnavu 6	DZ 6	Centrs(tuvs)
Elizabetes 4	Elizabete Garden Residence	Dekarta Property	Centrs(klusais)
Elizabetes 22	Elizabetes Rezidence	Enkom Capital	Centrs(klusais)
Laboratorijas 25	Grīziņš	Dzintarkrasti	Centrs(tālais)
Jūrmalas gatve 82 K-1	Imantas Ozoli	KBO	Imanta
Krišjāņa Valdemāra 37	Krišjāņa Valdemāra 37	AD Development	Centrs(tuvs)
Lapsu 12	Lapsu 12	Bonava	Dārziems
Mednieku 7	Mednieku 7	LLA INVEST	Centrs(tuvs)
Muižas 19 K-2	Muižas nami	Inbalans Group	Bulduri
Pupuķu 9, 11	Priedes	YIT Celtniecība	Bišumuiža
Raunas 41	Raunas 41	Riga Estate	Purviems
Sabiles 8	Sabiles 8	MIGRA	Āgenskalns
Silmaču 1	Silmaču Nami	Silmaču UB	Centrs(tālais)
Grostonas 12	Skanstes Parks	Merks	Centrs(tālais)
Šarlotes 7	Šarlotes 7	W.e.p.9	Centrs



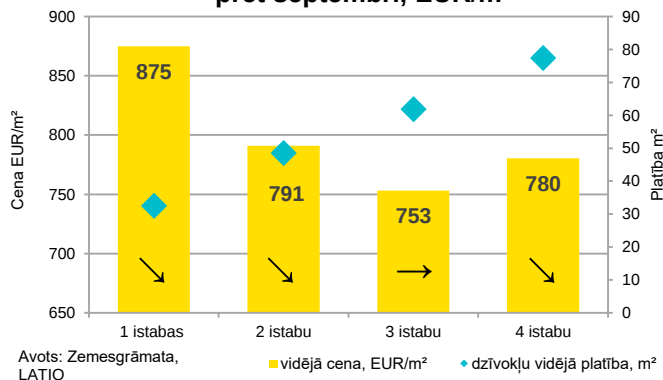
SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻI

- Rīgas sērijveida dzīvokļu tirgū 2017.gada 4.ceturksnī aktivitāte saglabājās iepriekšējo divu ceturkšņu līmenī – vidēji nedaudz vairāk nekā 400 darījumi mēnesī. Arī Zemesgrāmatā reģistrētā kopējā darījumu summa gada pēdējos trīs mēnešos būtiski nemainījās un bija vidēji vairāk nekā 13 miljoni EUR mēnesī.
- 2017.gadā saskaņā ar Zemesgrāmatas datiem reģistrēti 4826 darījumi par kopējo summu 161 miljons EUR.
- Salīdzinot ar 2016.gadu, darījumu skaits nav būtiski mainījies, bet Zemesgrāmatā reģistrētā kopējā darījumu summa bija par 12% lielāka. To galvenokārt ietekmēja sērijveida dzīvokļu cenu pieaugums 2017.gadā.
- Augot Latvijas makroekonomiskajiem rādītājiem un iedzīvotāju labklājībai, arvien vairāk izjūtams kvalitatīvu pieprasītāko sērijveida dzīvokļu piedāvājuma trūkums populārākajās apkaimēs, kas 2017.gadā, īpaši gada pirmajā pusē, arī noveda pie straujāka sērijveida dzīvokļu cenu kāpuma nekā iepriekš tika prognozēts.

Rīgas sērijveida dzīvokļu darījumu skaits un kopējā summa 2017.gadā

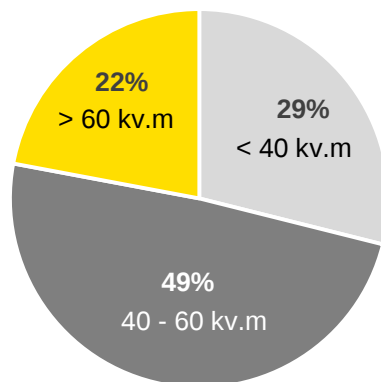


Sērijveida dzīvokļu vidējā cena Rīgā 2017.gada decembrī ar tendenci attiecībā pret septembri, EUR/m²



- Gada laikā vidējā sērijveida pārdošanas darījuma cena, saskaņā ar Latio speciālistu aplēsēm, pieauga no 719 EUR/m² 2016.gada decembrī līdz 798 EUR/m² 2017.gada pēdējā mēnesī, veidojot cenas pieaugumu 11% apmērā. Neskatoties uz straujo kāpumu, gada otrajā pusē spiediens uz cenām samazinājās, un tās nostabilizējās.
- Palielinoties ekonomiskās klases dzīvokļu piedāvājumam Rīgas mikrorajonu jaunajos projektos, paredzams, ka būtisks cenu lēciens 2018.gadā tirgū nav gaidāms. Jāņem vērā arī, ka pie noteikta cenu līmeņa pircēji sāk izvērtēt kvalitatīvāka mājokļa iegādes iespējas jauno dzīvokļu projektos.
- 2017.gadā Rīgas dzīvokļu tirgū 60% no darījumiem notika ar sērijveida dzīvokļiem, turklāt 4.ceturksnī darījumu skaita īpatsvars nokritās līdz 56%. 2016.gadā 64% no visiem dzīvokļu darījumiem notika šajā segmentā. Kopējās darījumu summas īpatsvars arī samazinājās no 37% 2016.gadā līdz 36% 2017.gadā.
- 2017.gadā darījumu skaita sadalījums pēc dzīvokļu platības saglabājās identisks 2016.gadam. Apmēram puse darījumu notiek ar dzīvokļiem platībā no 40 līdz 60 m², ko ietekmē arī tas, ka šajā kategorijā ir pieejams lielākais dzīvokļu fonds sērijveida daudzdzīvokļu mājās.
- 2017.gadā 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. Starp darījumu skaita ziņā aktīvākajām apkaimēm jāmin arī Ziepniekkalna, Jugla, Ilģuciems un Vecmīlgrāvis.

Rīgas tipveida dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc platības 2017.gadā



Rīgas sērijveida dzīvokļu tirgus darījumu skaits un kopējā darījumu summa

	2017.gads	pret 2016.gadu
Darījumu skaits	4 826	-1%
Kopējā darījumu summa, mlj. EUR	160,9	+12%

Darījumu skaits pēc dzīvokļu platības

< 40 m ²	1 395	0%
40 - 60 m ²	2 367	-3%
> 60 m ²	1 064	0%

	2017.gada 4. cet.	pret 2017.gada 3. cet.
Darījumu skaits	1 214	-1%
Kopējā darījumu summa, mlj. EUR	40,6	-1%

Darījumu skaits pēc dzīvokļu platības

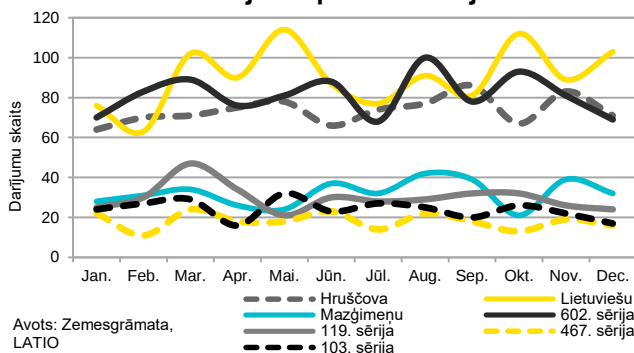
< 40 m ²	385	+10%
40 - 60 m ²	570	-9%
> 60 m ²	259	+3%

- Pircēji sērijveida dzīvokļu tirgū lielu uzmanību pievērš dzīvokļu kvalitātei, un lielākais pieprasījums ir pēc dzīvokļiem ar veiktu kapitālo remontu.
- Ir pircēju grupa, kas, pateicoties relatīvi augstākai ienesīguma likmei, iegādājas neliela izmēra sērijveida dzīvokļus izīrēšanai kā naudas ieguldījuma veidu, pārsvarā augstskolu tuvumā, piemēram, Dzirciemā, Juglā.

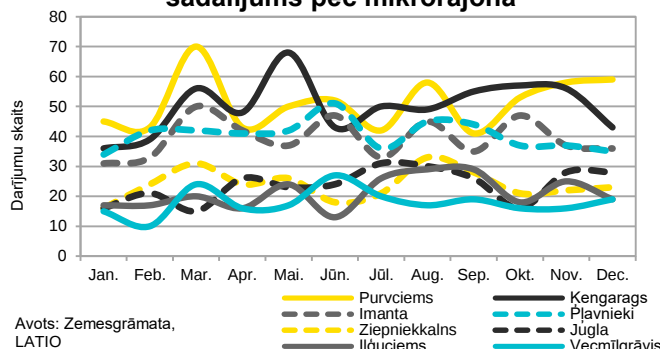
Kam pircēji pievērš uzmanību?

- apsaimniekošanas 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.

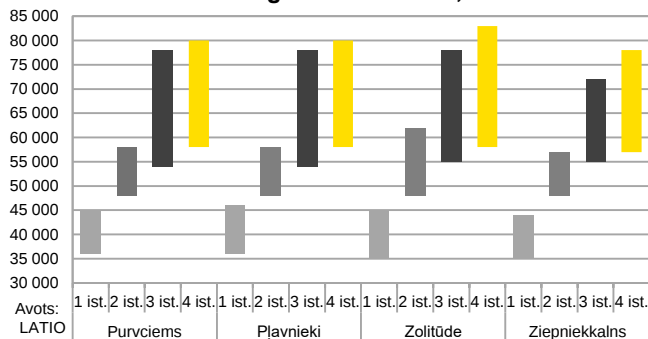
Rīgas sērijveida dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc ēku sērijas



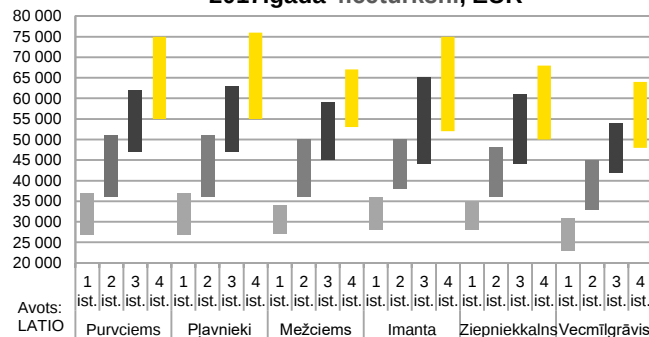
Rīgas sērijveida dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc mikrorajona



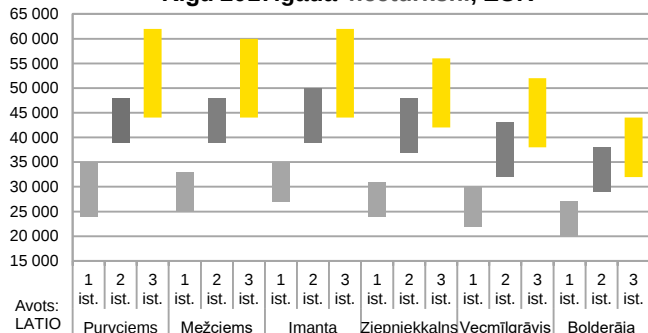
119.sērijas dzīvokļu cenu diapazons Rīgā 2017.gada 4.ceturksnī, EUR



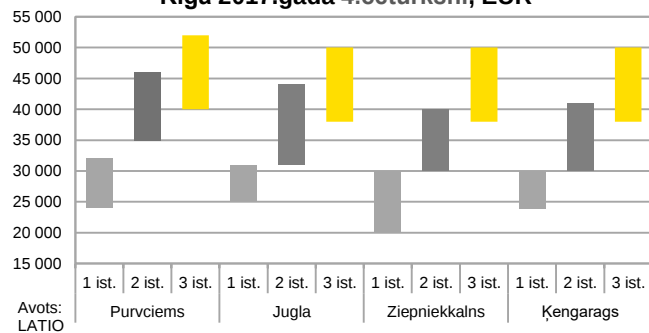
602.sērijas dzīvokļu cenu diapazons Rīgā 2017.gada 4.ceturksnī, EUR



"Lietuviešu" sērijas dzīvokļu cenu diapazons Rīgā 2017.gada 4.ceturksnī, EUR



"Hruščova" sērijas dzīvokļu cenu diapazons Rīgā 2017.gada 4.ceturksnī, EUR



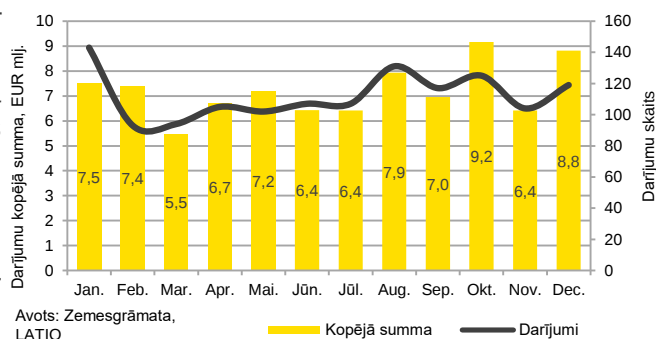


Dzīvoklis Tērbatas ielā

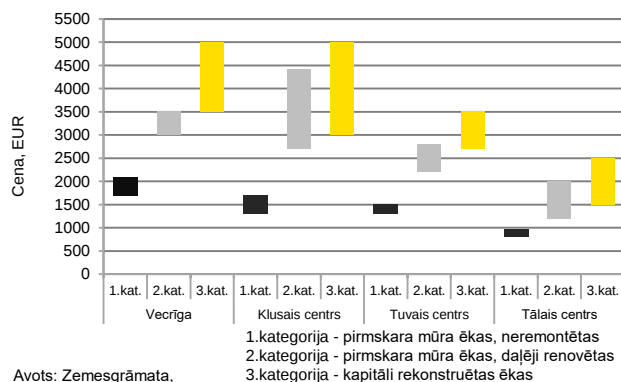
RĪGAS CENTRA DZĪVOKĻI

- Rīgas centra dzīvokļu tirgū 2017.gada 4.ceturksnī aktivitāte saglabājās iepriekšējā ceturkšņa līmenī ar caurmērā 110 - 120 darījumiem mēnesī. Zemesgrāmatā reģistrētā kopējā darījumu summa palielinājās par 15% un sasniedza 24 miljonus EUR, kas ir augstākais rādītājs pēdējo četru gadu laikā.
- 2017.gadā kopumā aktivitāte šajā segmentā pieauga par 21%, bet kopējā darījumu summa par 26%.
- Darījumi ar centra dzīvokļiem 2017.gadā veidoja 17% no visiem Rīgas dzīvokļu darījumiem (2016.gadā – 15%), bet kopējā summa – 19% (2016.gadā – 18%).
- Vērā ņemams aktivitātes pieaugums – par 32%, 2017.gadā bija vērojams Klusajā centrā, kur notika 37 darījumi. Vecrīgā aktivitāte, salīdzinot ar 2016.gadu, bija nemainīga ar 45 darījumiem gada laikā. Šajos segmentos ir lielāks nerezidentu pieprasījums – gadā kopumā 33% no darījumiem Vecrīgā un Klusajā centrā notika ar nerezidentiem, bet gada pēdējā ceturksnī – pat 44%.

Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaits un kopējā summa 2017.gadā



Rīgas centra dzīvokļu cenu diapazons 2017.gada 4.ceturksnī

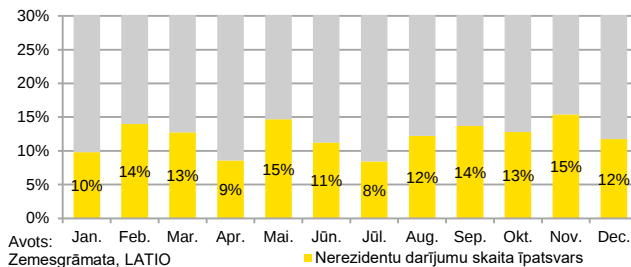


- Rīgas Tuvajā centrā 4.ceturksnī, salīdzinot ar iepriekšējo ceturksni, aktivitāte bija nedaudz mazāka, taču tirgū tāpat notika vairāk darījumu nekā gada sākumā un arī vairāk nekā iepriekšējos gados. Tuvajā centrā tirgus aktivitāte gada griezumā palielinājās par 44%.
- Lielākā aktivitāte centra dzīvokļu tirgū, protams, ir vērojama Tālajā centrā – 2017. gads bija ļoti stabils ceturkšņu griezumā ar vidēji gandrīz 250 darījumiem mēnesī, bet gads kopumā uzrādīja par 16% augstāku darījumu skaitu nekā 2016.gads.
- 2017.gadā bija vērojama vietējā pieprasījuma nostiprināšanās Tuvajā centrā un stabili augsta vietējā pircēja aktivitāte Tālajā centrā.
- Arī Tuvajā un Tālajā centrā notiek darījumi ar nerezidentiem, caurmērā 10-12 mēnesī, taču šo darījumu īpatsvars ir neliels – tikai 11%, ja salīdzina ar prestižo Kluso centru un Vecrīgu.
- 47% darījumu 2017.gadā notika ar dzīvokļiem platībā līdz 50 m², bet 39% platībā no 50 līdz 100 m². Lielāki dzīvokļi veido tikai 14% no kopējā darījumu skaita.
- Pircēji – gan rezidenti, gan nerezidenti – lielu uzmanību pievērš nekustamā īpašuma nodokļa apmēram, kas atsevišķās ekskluzīvākajās apkaimēs veido būtisku īpašuma lietošanas izdevumu daļu.
- Līdzīgi tipveida dzīvokļu tirgum arī šajā segmentā saglabājas nepietiekams kvalitatīvu dzīvokļu piedāvājums par tirgus līmenim atbilstošu cenu.

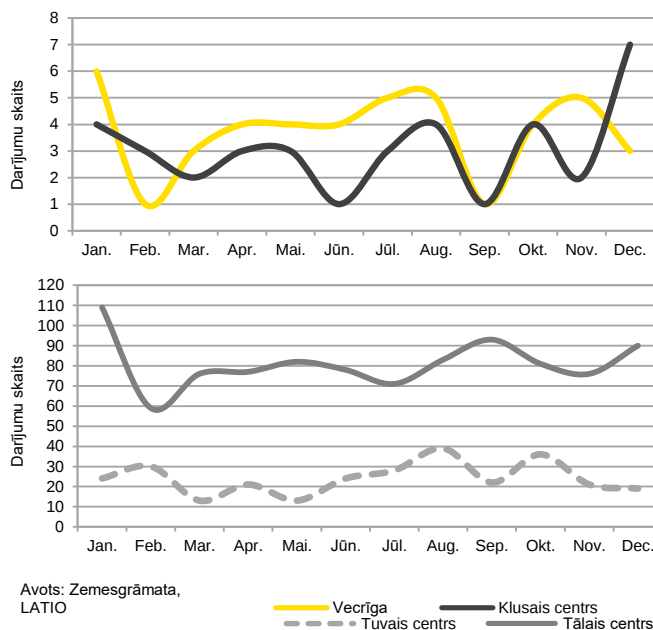
Kam pircēji pievērš uzmanību?

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

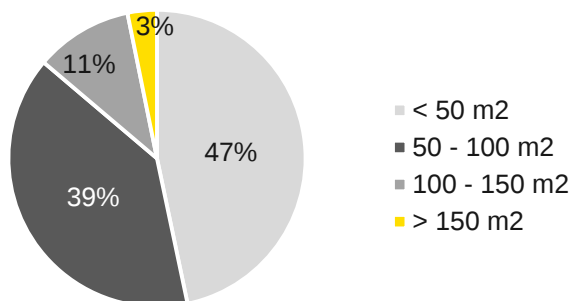
Nerezidentu īpatsvars centra dzīvokļu tirgū pēc darījumu skaita



Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaits pēc teritoriālā dalījuma



Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaita sadalījums platības 2017.gadā



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 domājamām daļām

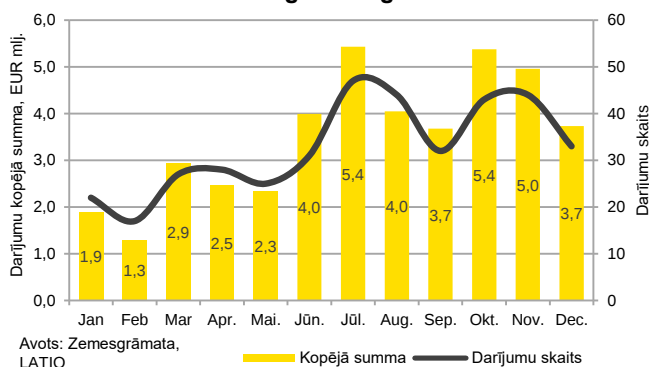


Savrupmāja Līčos

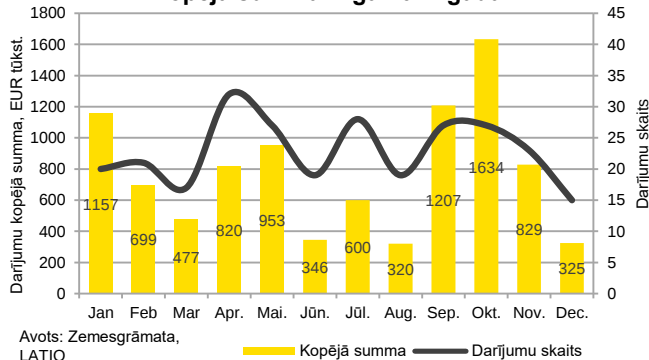
SAVRUPMĀJAS, PRIVĀTĀS APBŪVES ZEME

- Savrupmāju tirgus segments 2017.gadā, īpaši otrajā pusgadā, uzrādīja būtisku aktivitātes pieaugumu – darījumu skaits pieauga par 21%, bet Zemesgrāmatā reģistrētā zemes darījumu kopējā summa – par 11%.
- Aktivitātes pieaugums būtiski pieauga trešajā ceturksnī un saglabājās tādā pašā līmenī arī gada pēdējos trīs mēnešos ar vidēji 40 darījumiem mēnesī. 2017.gada otrajā pusgadā savrupmāju tirgus segments Rīgā bija aktīvākais pēdējo trīs gadu laikā.
- Pircēji arvien vairāk izvēlas iegādāties mājas, kas ir gatavas tūlītējai dzīvošanai, bet, ja piemērotu īpašumu neizdodas atrast, tad interesējas par privātās apbūves zemes iegādi, lai māju būvētu pašu spēkiem.
- Šādu tendenci apliecina arī privātās apbūves zemes tirgus segmenta aktivitātes kritums 2017.gadā par 4%, lai gan gadu iepriekš aktivitāte auga par 11%.

Savrupmāju darījumu skaits un kopējā summa Rīgā 2017.gadā



Privātās apbūves zemes darījumu skaits un kopējā summa Rīgā 2017.gadā



- Apbūves zemes tirgus samazinājās gan 3., gan 4. ceturksnī, turklāt 4.ceturksnī reģistrēto darījumu skaits bija par 15% mazāks nekā 2016.gada 4.ceturksnī.
- Šobrīd 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.
- Pieprasītākās savrupmājas ir ar platību no 150 līdz 250 m² cenu kategorijā līdz 200 – 220 tūkstošiem EUR.
- Pieprasītākās apkaimes ir tās pašas, kas līdz šim – Mārupe, Berģi, kā arī tuvākās Pierīgas apdzīvotās vietas.
- Novērojams pircēju intereses kritums par savrupmājām ar lielām platībām – 300 m² un vairāk. Galvenais iemesls ir nekustamā īpašuma nodokļa pieaugums, kas liek ļoti racionāli izvēlēties pieņemamāko mājas lielumu un arī tās atrašanās vietu.

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

	2017.gads	pret 2016.gadu
Savrupmājas		
Darījumu skaits	393	+21%
Kopējā darījumu summa, mlj. EUR	42,2	+11%
Privātās apbūves zeme		
Darījumu skaits	275	-4%
Kopējā darījumu summa, mlj. EUR	9,4	+5%

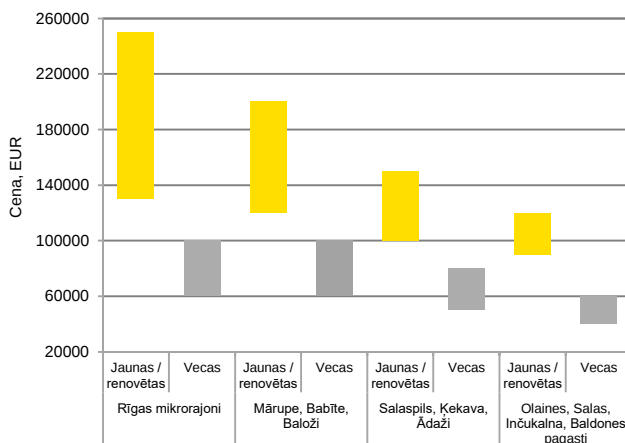
	2017.gada 4. cet.	pret 2017.gada 3. cet.
Savrupmājas		
Darījumu skaits	120	-2%
Kopējā darījumu summa, mlj. EUR	14,1	+7%
Privātās apbūves zeme		
Darījumu skaits	65	-12%
Kopējā darījumu summa, mlj. EUR	2,8	+31%

- Izdarot izvēli par mājas iegādi, pircējiem nav tik būtiski, ar kādām tehnoloģijām un no kādiem materiāliem tā ir būvēta. Svarīgi, lai māja ir kvalitatīva, energoefektīva un tuvākajā nākotnē nebūtu jāveic nozīmīgi ieguldījumi tās remontā. Tāpat pircējiem ir svarīgs apkures veids, priekšroku dodot gāzei.

Kam pircēji pievērš uzmanību?

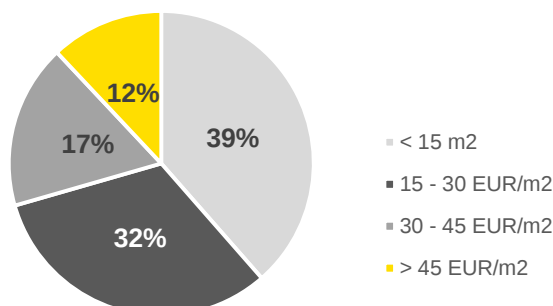
- ēkas kvalitātei
- apkārtējai infrastruktūrai
- skolu un bērnudārzu pieejamībai
- sabiedriskā transporta pieejamībai
- zemesgabalam nepieciešamo inženiertehnisko komunikāciju pieejamība

Savrupmāju raksturīgāko cenu diapazons Rīgā un Pierīgā 2017.gada 4.ceturksnī



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Rīgas privātās apbūves zemes darījumu skaita sadalījums pēc cenu kategorijas 2017.gadā





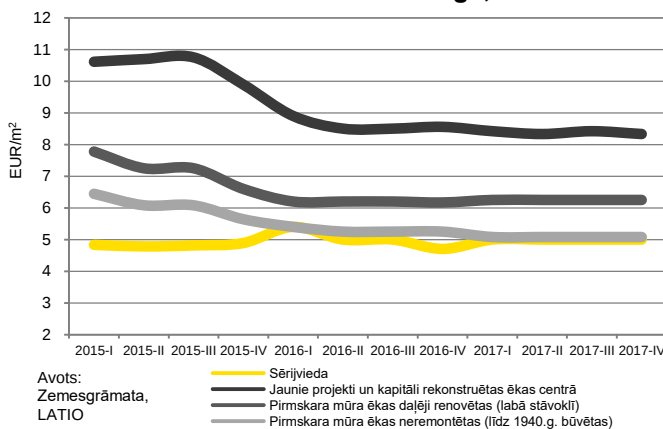
Izīrē dzīvokli Vecrīgā

MĀJOKĻU ĪRES TIRGUS

VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS

- 2017. gada 4.ceturksnī un gadā kopumā īres tirgus aktivitāte Rīgā bija samērā augsta. Pieprasījums izteiktāks ir ekonomiskajā segmentā, galvenokārt īrnieku interese ir pēc kvalitatīvi izremontētiem tipveida dzīvokļiem populārākajās apkaimēs.
- Īres cenas caurmērā saglabājās stabilas, tomēr jāņem vērā, ka kvalitatīvu sērijveida dzīvokļu piedāvājums ir relatīvi neliels, tāpēc vērojams neliels īres cenu kāpums tieši šajā, vispieprasītākajā segmentā. Tipiskās īres maksas pieprasītākajiem sērijveida dzīvokļiem ir 200-300 EUR/mēnesī, noteiktos segmentos var būt gan nedaudz augstākas. Jaunajos daudzdzīvokļu namu projektos mikrorajonos atkarībā no atrašanās vietas un platības īres maksas ir 350-600 EUR/mēnesī.
- Ja piedāvājuma cena ir atbilstoša tirgus situācijai, šādus dzīvokļus ir iespējams izīrēt caurmērā 3 nedēļu laikā. Šobrīd klienti bieži izvēlas kvalitatīvāku, bet mazāku dzīvokli, nekā lielākas platības mājokli ar mazāk vērtīgu remontu.
- Klientu prasības pēc augstākas kvalitātes nozīmē, ka izvēlei un lēmuma pieņemšanai tiek atvēlēts vairāk laika, tiek izvērtēti vairāki alternatīvi piedāvājumi. Izīrētāji ir spiesti domāt, kā savu piedāvājumu padarīt pievilcīgāku gan cenas, gan kvalitātes ziņā.

Īres maksas dinamika Rīgā, EUR/m²



- Arvien aktuālāki kļūst īres namu piedāvājumi – 20 līdz 30 m² lieli, pilnībā nokomplektēti dzīvokļi ar īres maksu no 220 līdz 350 EUR/mēnesī.
- Premium segmentā īres cenas un pieprasījums ir stabils. Šajā kategorijā pieprasīti ir 3 vai 4 istabu dzīvokļi ar īres maksu līdz 2000 EUR mēnesī. Jāatzīmē, ka ir novērojams šādu kvalitatīvu mājokļu piedāvājuma trūkums.
- Tieši premium segmentam atbilstošu dzīvokļu nekustamā īpašuma nodokļa likmes augušas visvairāk, tāpēc izīrētāji arvien biežāk NĪN iekļauj kā papildu maksājumu, ko veic īrnieks. Šis ir viens no iemesliem, kas, neskatoties uz stabilu pieprasījumu un ekonomikas izaugsmi, bremzē īres maksu kāpumu.

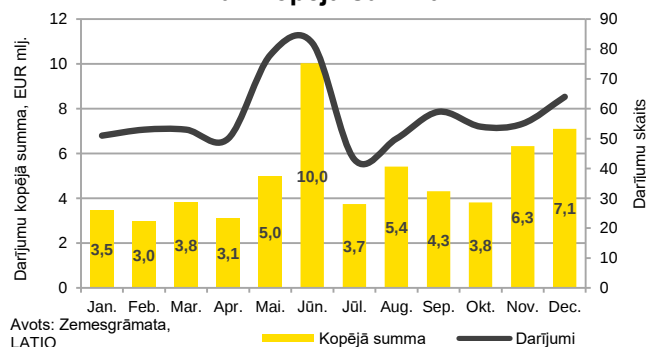


Dzīvokļu Jūrmalā

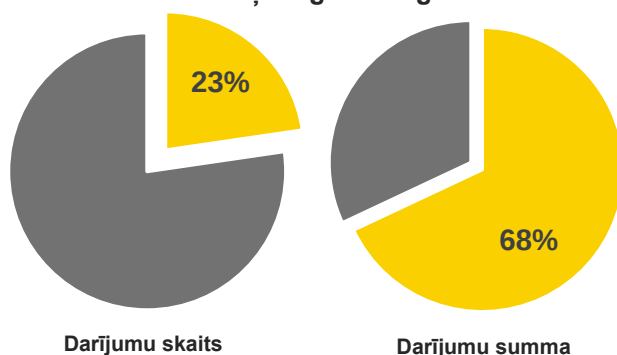
MĀJOKĻU TIRGUS JŪRMALĀ

- 2017.gadā Jūrmalas dzīvokļu tirgū notika caurmērā 55-60 darījumi mēnesī, kas ir par 3% mazāk nekā 2016.gadā. Tirgū aktīvs bija vasaras sākums – maijs un jūnijs, kad tirgus aktivitāte sasniedza 70 un pat 80 darījumus mēnesī.
- Gada griezumā mājokļu tirgus aktivitāte Jūrmalā bija nevienmērīga – ļoti aktīvam 2. ceturksnim sekoja mazaktīvs 3. ceturksnis, bet gada nogalē tirgū atkal pieauga darījumu skaits, turklāt visos segmentos.
- 2017.gadā Zemesgrāmatā reģistrētā kopējā darījumu summa ar dzīvokļiem Jūrmalā sasniedza 59 miljonus EUR, kas ir augstākais rādītājs pēdējo trīs gadu laikā un par 10% vairāk nekā 2016.gadā.
- 2017.gads bija izaugsmes gads Jūrmalas jauno dzīvokļu tirgū, uzrādot augstāko aktivitāti pēdējo trīs gadu laikā. Darījumu skaits ar dzīvokļiem jaunajos projektos, salīdzinot ar 2016.gadu, pieauga par 14%. Bija vērojams arī būtisks pieaugums Zemesgrāmatā reģistrētā kopējās darījumu summa ziņā – salīdzinot ar 2016.gadu, tā pieauga par 33%.
- 4.ceturksnis ar 43 reģistrētiem darījumiem jauno dzīvokļu tirgū bija viens no aktīvākajiem pēdējo trīs gadu laikā un, pateicoties vairākiem darījumiem ekskluzīvā segmenta projektos, kopējā darījumu summa bija visai iespaidīga – vairāk nekā 13 miljoni EUR vienā ceturksnī.

Jūrmalas dzīvokļu tirgus darījumu skaits un kopējā summa

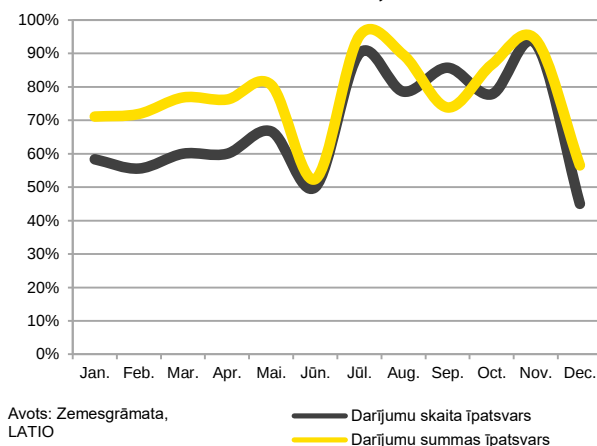


Jauno dzīvokļu īpatsvars Jūrmalas dzīvokļu tirgū 2017.gadā

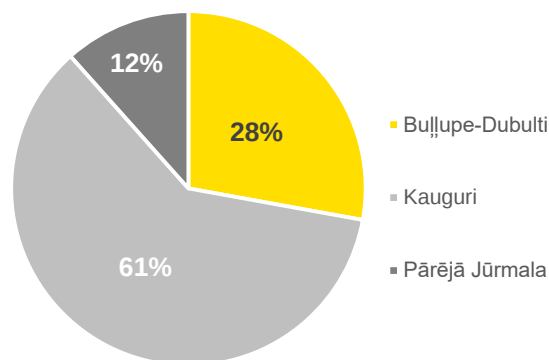


- Jauno projektu īpatsvars Jūrmalas dzīvokļu tirgū 2017.gadā pieauga no 19 līdz 23%, bet darījumu kopējās summas īpatsvars no 57 līdz 68%.
- Jauno projektu segmentā 65% darījumu notiek ar nerezidentiem, kas veido 75% no kopējās darījumu summas. Nerezidenti izteikti dominē ekskluzīvajā segmentā, bet vietējais pircējs izrāda lielu interesi par lētākiem jaunajiem projektiem ar cenu līdz 2000 – 2200 EUR/m².
- Interese par dzīvokļiem jaunajos projektos Jūrmalā ir jaunajām ģimenēm, kuras īpašuma iegādei piesaista bankas finansējumu, kā arī iesaistās “Altum” programmā pirmā mājokļa iegādei. Tomēr joprojām piedāvājums šajā cenu kategorijā ir ierobežots un pircējs izvērtē alternatīvas iespējas īpašuma iegādei Rīgā vai Pierīgā par pievilcīgāku cenu. Piedāvājuma trūkums paver iespējas attīstītājiem vairāk pievērst uzmanību vietējam vidējā līmeņa segmenta pircējam.
- 2017.gadā sērijveida un pirmskara daudzdzīvokļu namos darījumu skaits samazinājās par 7,6%. Vienīgi Kauguros tirgus aktivitāte bija nemainīga, tomēr tur arī notiek 61% no visiem darījumiem šajā segmentā.
- 2017.gadā par 18% pieauga tirgus aktivitāte darījumos ar savrupmājām Jūrmalā, bet kopējā Zemesgrāmatā reģistrētā summa saglabājās tādā pašā apjomā kā 2016.gadā.
- Būtiskākais pieaugums ir segmentā ar darījumu summu līdz 150 000 EUR, savukārt darījumi par dārgāku īpašumu iegādi tiek noslēgti retāk. Jūrmalā ar savrupmājām notiek caurmērā 15 darījumi mēnesī.
- Arī privātās apbūves zemes tirgus aktivitāte 2017.gadā kopumā pieauga kopumā par 26%, bet Zemesgrāmatā reģistrētā kopējā darījumu summa pat par 71% salīdzinājumā ar 2016. gadu..

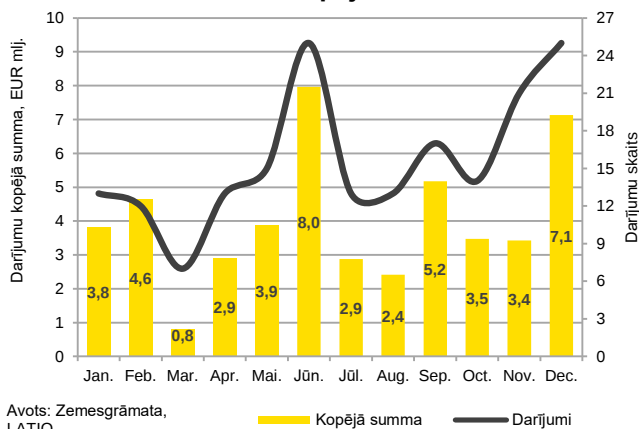
Nerezidentu darījumu skaita un kopējās summas īpatsvars Jūrmalas jauno dzīvokļu tirgū



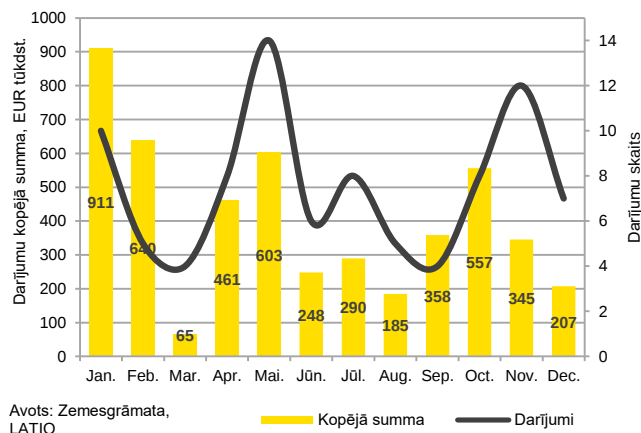
Jūrmalas pirmskara un sērijveida dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc ģeogrāfiskā izvietojuma 2017.gadā



Jūrmalas savrupmāju tirgus darījumu skaits un kopējā summa



Jūrmalas zemes tirgus darījumu skaits un kopējā summa





MĀJOKĻU TIRGUS REĢIONOS

DAUGAVPILS

- 2017.gada 4.ceturksnī Daugavpilī dzīvokļu tirgus aktivitātē būtiskas izmaiņas nav novērotas. Pieprasījumā dominē 2 istabu dzīvokļi vidējos stāvos, kā arī remontēti 3 istabu dzīvokļi, kas neprasa papildu ieguldījumus. 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 20 000 – 25 000 EUR.
- Tipveida dzīvokļu cenas pilsētas centrā ir no 250 līdz 450 EUR/m², bet mikrorajonos – no 200 līdz 350 EUR/m².
- 2017. gadā pieauga tirgus aktivitāte ar dzīvokļiem renovētajās mājās, kur reģistrēts 21 darījums, no kuriem 16 – pieprasītajā Arodu ielas 11 namā, kur dzīvokļi ar pilnu apdari tika pārdoti par cenu no 150 līdz 400 EUR/m² un tika izpārdoti pilnībā.
- Savrupmāju tirgus tendences arī saglabājušās līdzšinējā līmenī. Pircēji vairāk interesējas par īpašumiem ar labu remontu, kur nav nepieciešami papildu kapitālieguldījumi.
- Novērojams, ka pārsvarā tiek pieprasītas un tirgotas vecas apbūves un rekonstruētas dzīvojamās mājas. Nelielām mājām ar platību līdz 150 m² cenas Daugavpils pilsētas mikrorajonos ir robežās no 250 EUR/m² līdz 400 EUR/m².
- Pieprasījums pēc privātās apbūves zemes ir neliels. Galvenie pircēju izvēles kritēriji ir atrašanās vieta un pieejamās komunikācijas. Pārdošanas cena ir robežās no 3 līdz 7 EUR/m².

JELGAVA

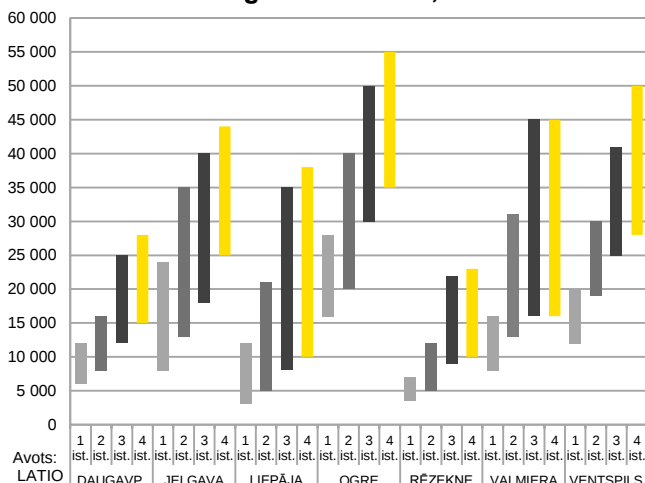
- Jelgavā tirgus aktivitāte 2017.gadā ir pieaugusi – lielāks pieprasījums, bet vērojams neliels piedāvājuma samazinājums. Pieprasījumā dominē 2 istabu dzīvokļi par cenu līdz 30 000 EUR.
- Pircēju interese par dzīvokļiem jaunajos un renovētajos projektos ir neliela, piedāvājumā ir dzīvokļi par cenu no 700 līdz 900 EUR/m².
- Dzīvokļiem centrā vidējā prasītā cena ir 650 - 700 EUR/m². Vidējā sērijveida dzīvokļa cena šobrīd ir apmēram 500 EUR/m², bet cenu diapazons – no 350 līdz 950 EUR/m².
- Darījumu skaits ar savrupmājām ir līdzīgs iepriekšējiem periodiem, būtisku izmaiņu nav. Interese ir gan par jaunām pēdējā desmitgadē būvētām mājām, gan par padomju laikā būvētām.
- Jauno savrupmāju segmentā interese ir par nelielām kvalitatīvām mājām ar platību līdz 150 m². Šādu darījumu summa parasti nepārsniedz 190 000 EUR. Savukārt padomju laikā būvēto māju segmentā pieprasītas ir mājas ar platību līdz 80 m², ar nosacījumu, ka tās ir apmierinošā vai labā tehniskā stāvoklī un cena ir aptuveni 60 000 EUR. Šādu piedāvājumu tirgū ir maz, tāpēc lielākā daļa darījumu notiek ar mājām par cenu līdz 80 000 EUR.

- Pieprasījums pēc privātās apbūves zemes pastāv, bet piedāvājums neatbilst pircēja prasībām. Galvenie pircēju izvēles kritēriji ir atrašanās vieta un pieejamās komunikācijas, Cena ir robežās no 3 līdz 19 EUR/m².

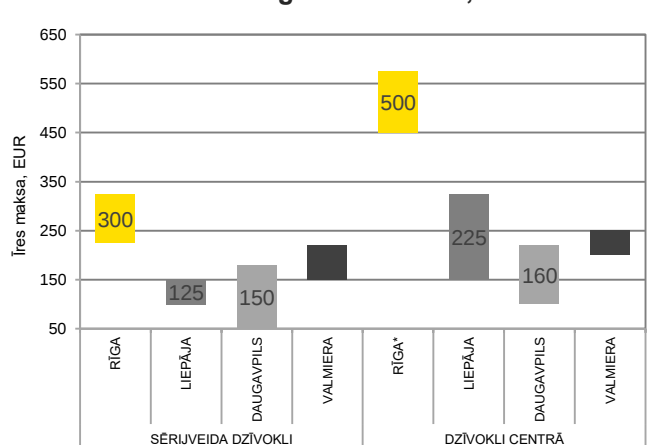
LIEPĀJA

- Dzīvokļu tirgus aktivitāte Liepājā 2017. gada 4. ceturksnī saglabājās stabila ar vidēji 110 darījumiem mēnesī. Īpaši izteikts bija pieprasījums pēc 3 istabu dzīvokļiem Ezerkrasta, Dienvidrietumu un Centra rajonā, taču šādu dzīvokļu piedāvājums ir ierobežots.
- Saglabājās stabila interese arī par 2 istabu dzīvokļiem. Pieprasītākās apkāmes - Dienvidrietumu, Centra, Ezerkrasta un Laumas rajonā. Mazāks pieprasījums ir pēc dzīvokļiem Karostas, Zaļās birzs un Tosmares rajonos.

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



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



Avots: Zemesgrāmata,
LATIO

* Rīgas Tālajā centrā

- Dzīvokļu cenu amplitūda Laumas rajonā ir robežās no 200 līdz 450 EUR/m², Ezerkrasta rajonā no 350 līdz 600 EUR/m², Dienvidrietumu rajonā – 400 līdz 650 EUR/m², centra rajonā – 400 līdz 950 EUR/m².
- Liepājā ir liela ārvalstnieku, galvenokārt Lietuvas pilsoņu, interese par dzīvokļiem ar kvalitatīvu remontu, kam nav nepieciešami lieli finanšu ieguldījumi. Dzīvokļu iegādes mērķis parasti ir to izīrēšana tūristiem vasaras sezonā.
- Jaunajos projektos “Dzintara nams”, “Avotu nams” un “Alejas nams” ir izpārdoti visi dzīvokļi. Pārdošanas cena atkarībā no projekta ir 700 līdz 1050 EUR/m².
- Sākusies dzīvokļu tirdzniecība renovētā pirmskara ēkā Lielā ielā 4 (“Torņa nams”), kur dzīvokļu cena ir no 1064 – 1295 EUR/m². Šobrīd jaunu daudzdzīvokļu projektu būvniecība Liepājas pilsētā nav sākta.
- Savrupmāju tirgū Liepājā notiek caurmērā 2-3 darījumi mēnesī. Pieprasījums lielākoties ir pēc tūlītējai dzīvošanai piemērotām mājām, kur remontu var veikt pakāpeniski.
- Pieprasītākās savrupmājas ir Vecliepājas individuālo dzīvojamo māju rajonos ar platību ap 150 m².
- Darījumi ar remontējamām dzīvojamām mājām notiek cenu amplitūdā no 35 000 – 70 000 EUR, ar rekonstruētām un jaunceltām – no 90 000 līdz 180 000 EUR.
- Pozitīva tendence – palielinājusies interese par savrupmājām un apbūves zemes gabaliem Liepājas pilsētas Karostas un Zaļās birzs rajonos.
- Darījumi ar savrupmāju apbūves gabaliem minētajās pilsētas daļās notiek par vidējo cenu ap 5000 EUR. Savrupmāju vidējās cenas ir robežās no 30 000 līdz 50 000 EUR, labas kvalitātes dzīvojamām ēkām – līdz 90 000 EUR.
- Dzīvokļu tirgus aktivitāte Rēzeknē 2017.gada 4.ceturksnī nav bijusi augsta – vidēji 35-40 darījumi mēnesī. Tirgus aktivitāte augstāka ir centrā un ziemeļu mikrorajonā ar nelielas platības 1 un 2 istabu dzīvokļiem.
- Pienācīgi uzturētu, bet neremontētu dzīvokļu cena Rēzeknē ir no 100 līdz 150 EUR/m², ar veiktu kosmētisko remontu un nomainītām durvīm un logiem 150 – 300 EUR/m², bet pārplānoti ar mūsdienīgu kapitāli veiktu remontu maksā līdz pat 450 EUR/m².
- Īres tirgū dominē pieprasījums pēc nelielas platības 1 un 2 istabu dzīvokļiem pilsētas centrā un Ziemeļu mikrorajonā, tipiska īres maksa ir 30-40 EUR mēnesī.
- Darījumi ar zemi savrupmāju apbūvei notiek reti, bet dzīvojamo māju būvniecība Rēzeknē nav apstājusies – būvniecība notiek uz jau īpašumā esošiem zemesgabaliem.
- 2017. gada pēdējos trīs mēnešos savrupmāju tirgus segmentā aktivitāte bija zema, - veikti pieci darījumi ar padomju laikā būvētām mājām apmierinošā stāvoklī, kurās ir nepieciešams veikt papildu ieguldījumus, lai ēkas pielāgotu mūsdienu prasībām.
- Arī piedāvājumā pārsvarā ir 20. gadsimta 50. – 60. gados būvētas dzīvojamās mājas ar vidējas platības dzīvojamo māju (60 – 70 m²) un optimālu zemes gabalu (600 m²) bez remonta un pat bez ūdensvada un kanalizācijas.
- Šādu māju cenas ir no 10 000 līdz 15 000 EUR, savukārt pienācīgi uzturētu un labiekārtotu māju cenas ir no 15 000 līdz 40 000 EUR, bet, ja veikts kapitālais remonts, cena var sasniegt arī 60 000 EUR. Jaunu savrupmāju tipiskās cenas ir no 70 000 līdz 100 000 EUR.

- Ogres dzīvokļu tirgū 2017.gada otrajā pusē 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 850 EUR/m², bet neremontētu dzīvokļu cena ir 450 līdz 600 EUR/m².
- Jaunajos projektos dzīvokļu darījumi ir notikuši par cenu robežās no 700 līdz 1000 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. Pārsvarā tiek tirgotas pagājušajā gadsimtā 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.
- Valmierā lielākais pieprasījums ir pēc labiem dzīvokļiem renovētās mājās centra tuvumā, pircēji ņem vērā arī komunālo maksājumu lielumu.
- Tipveida dzīvokļu piedāvājuma cena ir plašās robežās, sākot no 300 EUR/m² līdz pat 750 EUR/m², bet jaunajā projektā vai kapitāli remontētiem dzīvokļiem – līdz pat 850 EUR/m² un vairāk.
- Cenu līmeni ietekmē daudzdzīvokļu nama atrašanās vieta un dzīvokļa kvalitāte.
- Sērijveida dzīvokļu darījumu cenu diapazons 2017.gada 4. ceturksnī:
 - 1 istabas dzīvokļiem ir robežās no 12 000 līdz 20 000 EUR,
 - 2 istabu dzīvokļiem – no 22 000 līdz 45 000 EUR,
 - 3 istabu un 4 istabu dzīvokļiem – no 35 000 EUR līdz 58 000 EUR.
- Savrupmājas Valmierā un tās tuvumā tiek piedāvātas par cenu robežās no 28 000 līdz pat 300 000 EUR.
- Par zemākām cenām tiek piedāvātas dzīvojamās ēkas, kurās nav veikts remonts, par augstākām – īpašumi ar jaunu apbūvi vai teicamu remontu.
- Pēdējā gada laikā darījumi par dzīvojamām mājām noslēgti vidēji par 300 – 700 EUR/m².
- Pieprasītākie privātās apbūves zemesgabali ir ar platību no 1200 līdz 2000 m².
- Cenas ir nedaudz pieaugušas, taču tirgus aktivitāte saglabājas līdzšinējā līmenī. Cenas platībām no 600 līdz 2500 m² svārstās no 3 līdz 25 EUR/m².
- Zemes cena ir atkarīga no tās izvietojuma, inženiertehnisko tīklu pieejamības un apbūves iespējām.

VENTSPILS

- Mājokļu tirgus aktivitātē 2017. gada otrajā pusgadā būtiskas izmaiņas nav novērotas.
- Augstāks pieprasījums un darījumu skaits joprojām ir centra zonā un pilsētas daļā, kas atrodas Ventas upes kreisajā krastā, bet mazāks – Pārventas pilsētas daļā un Krievlaukos (Ventas upes labais krasts). Īpašumi pārsvarā tiek iegādāti ar mērķi tos lietot savām vajadzībām.
- Sērijveida dzīvokļu cenas pilsētas centra rajonos saglabājas nemainīgas – no 400 līdz 600 EUR/m². Dzīvokli teicamā tehniskā stāvoklī, tiek tirgoti līdz 800 EUR/m².
- Pieprasītākie ir 2 un 3 istabu dzīvokļi labā un teicamā stāvoklī, taču piedāvājums ir ierobežots. Ir interese arī par neremontētiem un neapdzīvojamiem dzīvokļiem ar iesāktu remontu.
- Ventspilī, kur nav jauno projektu, pašvaldība plāno Vecpilsētā būvēt jaunu daudzdzīvokļu namu – ir iegādāta šim mērķim paredzētā zeme, un izstrādāts būvprojekts. Būvniecības darbi pašreiz nav sākti.
- Novērojams, ka Vecpilsētas un centra zonā atsevišķām nelielām daudzdzīvokļu ēkām ir sākti renovācijas darbi un dzīvokļu īres tirgū tuvākajā nākotnē varētu parādīties vairāki mūsdienīgi atjaunoti dzīvokļi.
- 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.
- Pārsvarā dzīvojamās ēkas tiek celtas savām vajadzībām nevis tālākai realizācijai tirgū. Raksturīgākās cenas vecām savrupmājām ir 35 000 – 60 000 EUR, bet jaunām 100 000 – 130 000 EUR apmērā.
- Brīvu privātās apbūves zemesgabalu Ventspilī ir daudz, tirgū aktivitāte – zema. Darījumi pārsvarā notiek pilsētas dienvidu daļā, kur ir izveidotas jaunas ielas ar nepieciešamajām inženierkomunikācijām. Cenas svārstās no 8 līdz 12 EUR/m².

Latio nodaļu adreses

Rīgas reģions

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

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

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

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

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

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

Latgales reģions

Daugavpils nodaļa
Ģimnāzijas 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