

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS Rīga un reģioni

2015. GADA
III CETURKSNIS

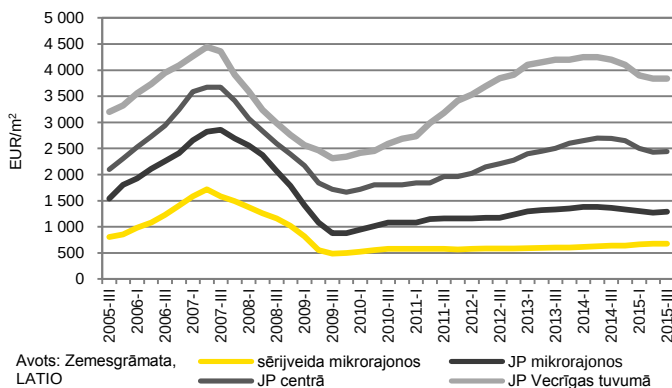
latia



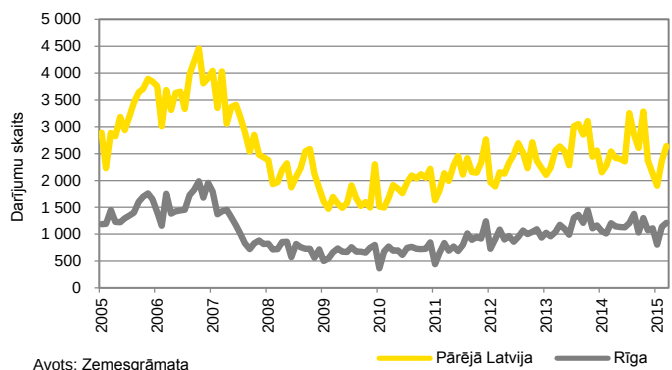
MĀJOKĻU TIRGUS TENDENCES

- Pēc mājokļu tirgus aktivitātes krituma 2015.gada pirmajos mēnešos šobrīd ir novērojama tā stabilizācija un aktivizēšanās. Darījumu skaits 3.ceturksnī pieauga visos tirgus segmentos, bet tajos, kas ir izteiktāk orientēti uz vietējo pieprasījumu, tirgus rādītāji lielākoties jau ir atgriezušies 2014.gada līmenī.
- Stabilizējušās ir arī cenas – tipveida dzīvokļiem, pieaugot citu mājokļu tirgus segmentu aktivitātei, vidējā kvadrātmetra cena ir saglabājusies iepriekšējā ceturkšņa līmenī un septembrī bija 675 EUR/m². Pirmo reizi kopš 2014.gada pirmā pusgada lejupslīdi apturēja jauno mājokļu cenas, bet atsevišķos projektos gan centrā, gan Rīgas mikrorajonos novērojams pat neliels cenu kāpums.
- Šogad ekspluatācijā ir nodoti aptuveni 1 200 dzīvokļu Rīgā un Jūrmalā, kam tuvākā gada laikā pievienosies vēl vismaz 600-800 dzīvokļu. Salīdzinot šīs laikā Rīgā jauno dzīvokļu piedāvājums palielināsies par 1500-1700 mājokļiem, un pie pašreizējiem pirmreizējā tirgus pārdošanas tempiem (50-70 darījumu mēnesī) paredzam, ka būs nepieciešami vismaz 3 gadi, lai tirgū šo apjomu varētu realizēt. Vēl ilgāks realizācijas laiks varētu būt ekskluzīvajiem dzīvokļiem, kuru īpatsvars jauno projektu segmentā ir visai liels, bet katru mēnesi tiek pārdoti vien ap 10 šādu mājokļu.

Cenu dinamika dzīvokļiem Rīgā



Pirkuma darījumu skaits





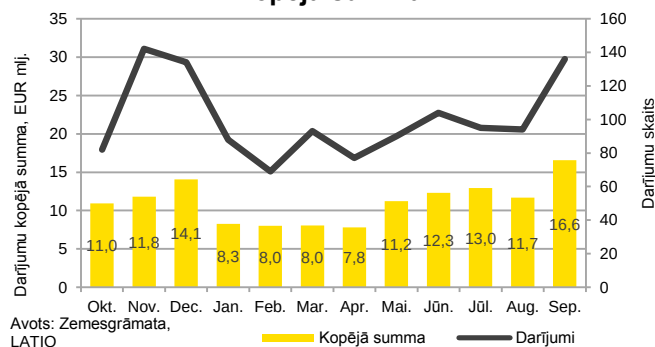
Dzīvokļi jaunajā projektā Solitūdes parks

JAUNIE DZĪVOKĻI

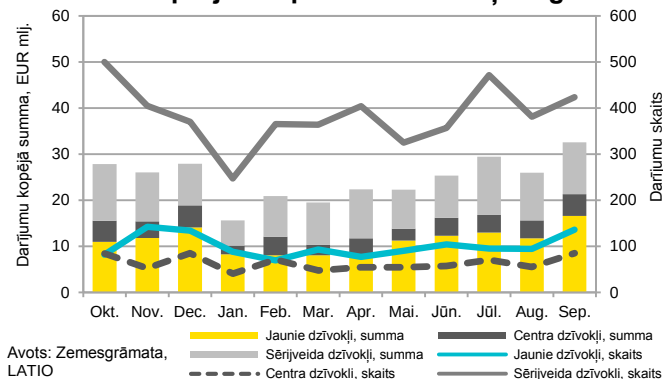
TIRGUS AKTIVITĀTE

- 2015.gada 3.ceturksnī turpinājās aktivitātes pieaugums jauno projektu dzīvokļu tirgū, darījumu skaitam attiecībā pret iepriekšējo ceturksni pieaugot par 20%, bet darījumu kopējā summai par 31%.
- Salīdzinot ar 2014.gada 3.ceturksni, tirgus aktivitātes un apjoma rādītāji, ir par trešdaļu samazinājušies. Daļēji tas ir izskaidrojams ar augsto tirgus aktivitāti pirms gada, kad tuvojoties termiņuzturēšanās atļauju iegūšanas nosacījumu izmaiņām, notika vairāk darījumu nekā vidēji pirms tam.
- Salīdzinot ar laika periodu pirms Imigrācijas likuma izmaiņas ietekmēja tirgus aktivitāti, darījumu skaits šobrīd ir 93%, bet kopējā summa 91% no 2014.gada pirmā pusgada vidējiem rādītājiem.
- Trešā ceturkšņa pēdējā mēnesī – septembrī, darījumu kopējā summa bija lielākā, kopš 2014.gada 1.septembrī spēkā stājās izmaiņas Imigrācijas likumā.

Rīgas jauno dzīvokļu darījumu skaits un kopējā summa



Jauno projektu īpatsvars dzīvokļu tirgū



- Trešajā ceturksnī jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita īpatsvars Rīgas dzīvokļu tirgū saglabājās līdzšinējā līmenī – 18%, bet summas ziņā turpinājās neliels pieaugums – darījumi ar dzīvokļiem jaunajos projektos veidoja gandrīz pusi no kopējās darījumu summas Rīgas dzīvokļu tirgū.
- Kopš tirgus aktivitātes krituma gada pirmajā ceturksnī, ko veicināja neskaidrības nolikto atslēgu principa pielietošanā, trešajā ceturksnī darījumu apjoms ir pieaudzis par 30%, bet summa par 69%.
- Divas trešdaļas darījumu notiek ar dzīvokļiem platībā no 50 līdz 100 kvadrātmetriem, kas ir piemēroti jaunajām ģimenēm ar bērniem.
- Nemainīga saglabājas tirgus situācija, salīdzinot darījumu skaitu pirmreizējā un otrreizējā tirgū ar tādu pašu laika periodu pirms gada. Pirmreizējā tirgū, pat neskatoties uz 2014.gada trešā ceturkšņa augsto aktivitāti, darījumu skaits ir pieaudzis par 8%, taču otrreizējā tirgū ir samazinājums par 57%. To izskaidro tendence, ka vietējais pircējs īpašumu pārsvarā pērk sev pastāvīgai dzīvošanai un vēlas to iekārtot atbilstoši savām vajadzībām un tam pievilcīgāks ir jauno projektu attīstītāju piedāvājums.

Latio rīcībā esošā informācija par 2015.gadā ekspluatācijā nodotajām jauno dzīvokļu ēkām Rīgā un Jūrmalā

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



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

Adrese	Nosaukums	Attīstītājs	Mikrorajons	Dzīvokļu skaits	Orientējošā cena EUR/m ²
Elizabetes iela 18	Elizabetes Apartamenti	SIA "Transit Tandem"	Centrs	21	6 000
Saktas iela 24	Saktas Nams	Privāti investori	Purvciems	10	1 400
Skolas iela 20		Ash Property	Centrs	36	2 500 – 3 200
Pupuķu iela 9, 11	Priedes	YIT Celtniecība	Valdlauči	79	1 350
Bītera iela 6		Art Terra	Imanta	21	2 000
Brīvības iela 46		SIA Brīvības 46	Centrs	17	3 500
Valkas iela 4		CCDU Baltic SIA	Centrs	10	5 000
Lapsas iela 12		NCC Housing	Dārziems	46	
Prūšu iela		NCC Housing	Ķengarags	69	
Klijānu iela 2f		SIA "KL2"	Tālais centrs	48	1 400
Grostonas iela 12	Skanstes Parks	SIA "Merks"	Skanste	52	2 300 – 2 600
Ogļu iela 30		SIA "BIIG"	Ķīpsala	7	3 000 – 3 200
Slokas iela 31		SIA "Slokas 31"	Tuvā Pārdaugava	24	1 900
Jūrmalas gatve 82	Eke		Imanta		1 200 – 1 400
Antonijas iela 21	Magdelēnas nami		Centrs	119	
Elizabetes iela 4		Dekarta Properties	Centrs	12	

CENAS

- Saskaņā ar Latio darījumu informāciju trešajā ceturksnī pirmo reizi kopš 2014.gada septembra vidējās jauno projektu cenas centrā, Vecrīgā un mikrorajonos nav samazinājušās. Tieši pretēji – mikrorajonos un centrā cenas ir pat nedaudz pieaugušas, kas gan var būt saistīts ar atsevišķu darījumu ietekmi uz vidējiem rādītājiem.

PIEDĀVĀJUMS

- 2015.gadā ekspluatācijā nodoti vairāk nekā 20 jauni un rekonstruēti dzīvojamie nami Rīgā un Jūrmalā ar vairāk nekā 1 200 dzīvokļiem.
- Tuvākajā laikā jauno dzīvokļu tirgus tiks papildināts ar vismaz 10 namiem un vairāk nekā 400 dzīvokļiem.

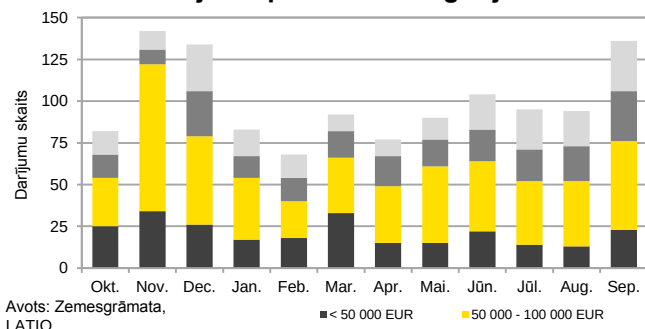
PROGNOZES

- Jauno dzīvokļu tirgus dalībnieki ir nogaidoši galvenokārt iegādei nepieciešamās pirmās iemaksas finansējuma trūkuma dēļ. Atrodot instrumentus, kas ļautu atrisināt pirmās iemaksas problēmu, tirgus aktivitātei būtu pamats pieaugumam.

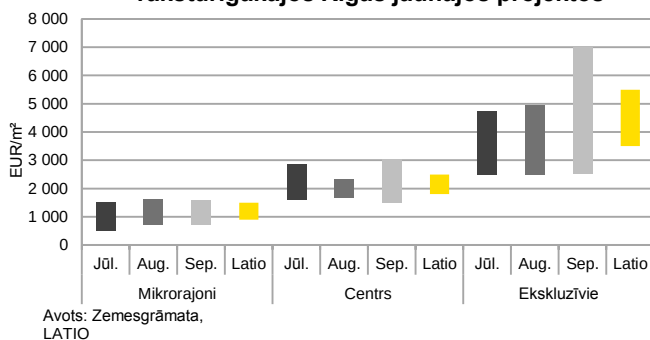
Kam pircēji pievērš uzmanību?

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

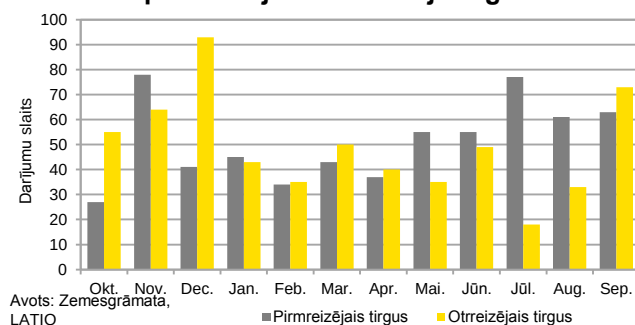
Rīgas jauno dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu kategorijas



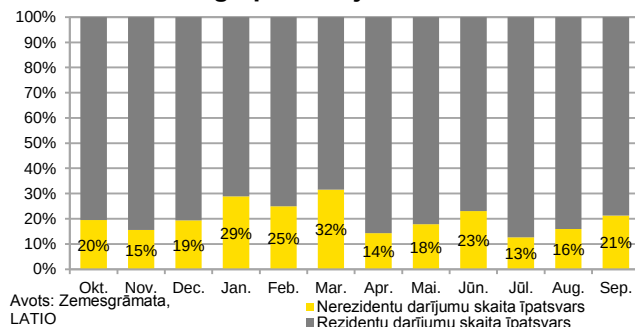
Dzīvokļa kvadrātmetra cenu diapazons raksturīgākajos Rīgas jaunajos projektos



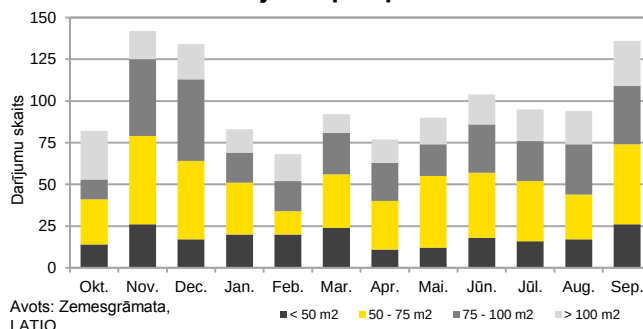
Rīgas jauno dzīvokļu darījumu skaits pirmreizējā un otrreizējā tirgū



Nerezidentu īpatsvars jauno dzīvokļu tirgū pēc darījumu skaita



Rīgas jauno dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc platības





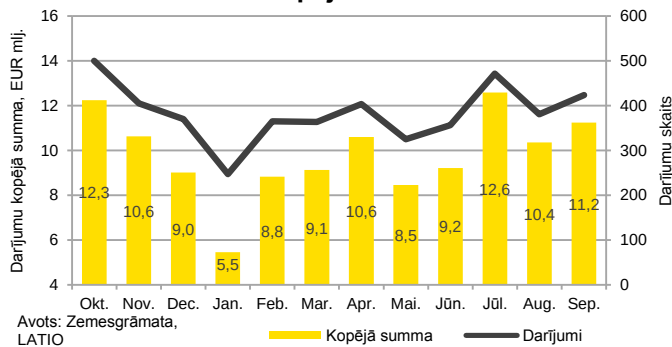
www.latio.lv - vairāki tūkstoši dzīvokļu piedāvājumu

SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻI

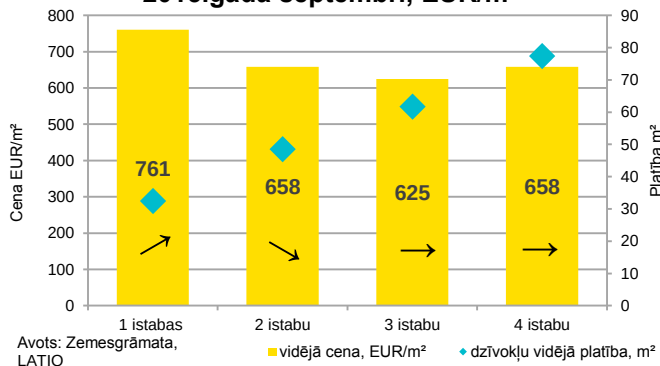
TIRGUS AKTIVITĀTE

- Pēc straujā tirgus krituma 2015.gada pirmajā ceturksnī gada otrajā pusē tā aktivitāte ir atgriezies iepriekšējā līmenī. Salīdzinot ar 2.ceturksni, darījumu skaits pieauga par 18%, bet kopējā summa par 21% - abi rādītāji ir augstākie pēdējo divu gadu laikā.
- Salīdzinot ar 2014.gada trešo ceturksni, darījumu skaits bija par 4% lielāks, bet kopējā summa par 8% lielāka.
- Astoņās pieprasītākajās Rīgas apkaimēs notiek divas trešdaļas no visiem darījumiem ar sērijveida dzīvokļiem Rīgā. Šis rādītājs, izņemot pirmo ceturksni, ilgstoši ir nemainīgs. Pieprasītākās apkaimes trešajā ceturksnī bija Purvciems un Ķengarags ar vidēji 55-60 darījumiem mēnesī. Imantā un Pļavniekos mēnesī notika caurmērā 40-45 darījumi. Ziepniekkalnā, Juglā, Ilģuciemā un Vecmīlgrāvī 3.ceturksnī darījumu skaits bija 20-30 mēnesī.

Rīgas sērijveida dzīvokļu darījumu skaits un kopējā summa



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



- Vislielākais darījumu skaita pieaugums trešajā ceturksnī bija vērojams Juglā, kur notika tikpat daudz darījumu, cik pirmajā pusgadā kopā, savukārt Ilūciemā darījumu skaits jau pēdējos divus gadus ir ļoti stabils ar nelielu vairāk nekā 20 darījumiem mēnesī.

- Pieprasītākie tipveida dzīvokļi nemainīgi bija lietuviešu projekta ēkās, 602. sērijas namos un Hruščova laika ēkās. Trešajā ceturksnī lielākais pieaugums – par 21%, bija vērojams darījumiem ar dzīvokļiem Hruščova laika ēkās.

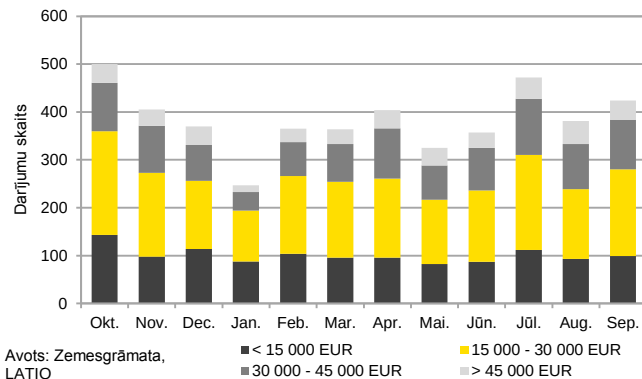
- 3.ceturksnī bez izmaiņām ir pieprasījuma sadalījums pēc dzīvokļa platības. 48% darījumu notiek ar dzīvokļiem platībā no 40 līdz 60 m², 29% ar mazākiem dzīvokļiem un 23% ar lielākiem dzīvokļiem. Šajā ziņā būtiskas izmaiņas nav sagaidāmas arī turpmāk.

- 2015.gada pirmajos trīs ceturkšņos, salīdzinot ar 2014.gada pirmajiem ceturkšņiem, darījumu skaits ir samazinājies par 6%, bet kopējā summa par 4%, tomēr pēdējo divu ceturkšņu rādītāji liecina, ka izteikti uz vietējo pircēju orientētais sērijveida dzīvokļu tirgus ir atkopies pēc gada sākumā piedzīvotā krituma un kreditēšanas atjaunošanās ir devusi pozitīvu efektu.

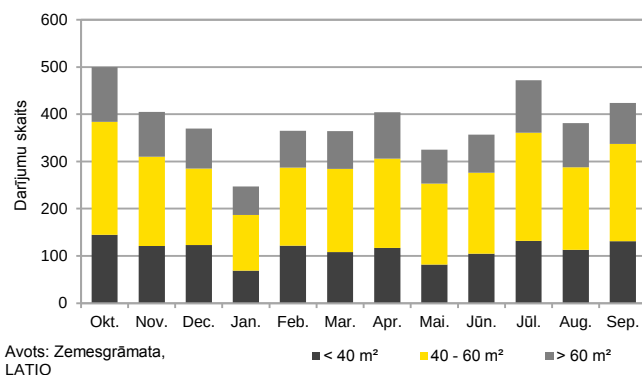
- Darījumos ar sērijveida dzīvokļiem nerezidentu īpatsvars augustā un septembrī nedaudz pieauga, sasniedzot 8-9% līdzšinējo 5-6% vietā.

- Pieprasījums pēc sērijveida dzīvokļiem saglabājas augstā līmenī, un to darījumu skaits ir divas trešdaļas no kopējā darījumu skaita Rīgas dzīvokļu tirgū.

Rīgas sērijveida dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu kategorijas



Rīgas sērijveida dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc platības



PIEDĀVĀJUMS

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

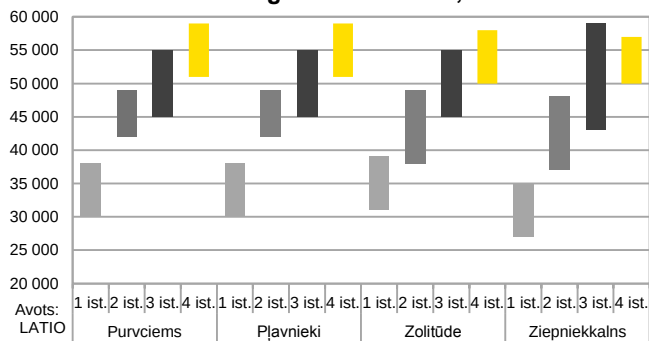
CENAS UN PROGNOZE

- Lai arī darījumu skaits ir pieaudzis, tomēr tas nav atstājis ietekmi uz sērijveida dzīvokļu cenām, kas trešajā ceturksnī saglabājās līdzšinējā līmenī – vidēji 675 EUR / m², tomēr gada griezumā vērojams 6% pieaugums, salīdzinot ar 2014.gada 3.ceturksni.
- 3.ceturksnī nedaudz pieauga vienistabas un dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena, bet divistabas dzīvokļiem tā nedaudz samazinājās. Trīs un četr istabu cena praktiski nemainījās. Šīs cenu izmaiņas nav būtiskas un drīzāk liecina par stabilitāti.

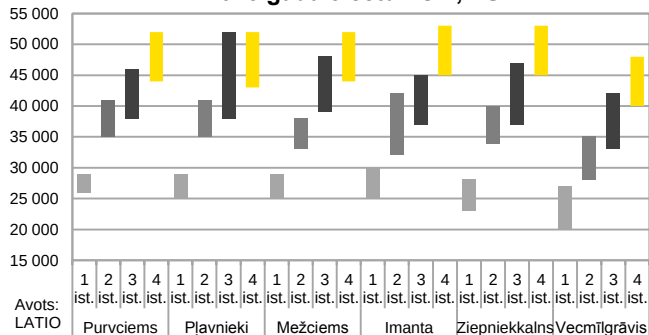
Kam pircēji pievērš uzmanību?

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

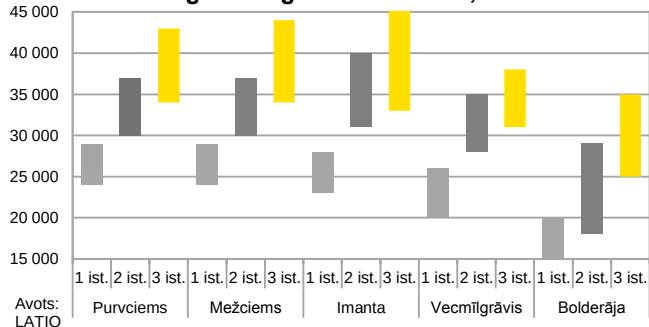
119.sērijas dzīvokļu cenu diapazons Rīgā 2015.gada 3.ceturksnī, EUR



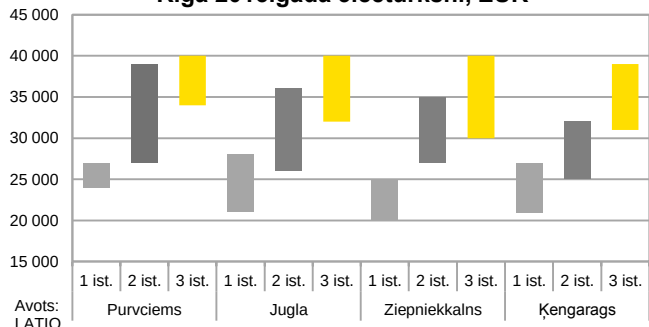
602.sērijas dzīvokļu cenu diapazons Rīgā 2015.gada 3.ceturksnī, EUR



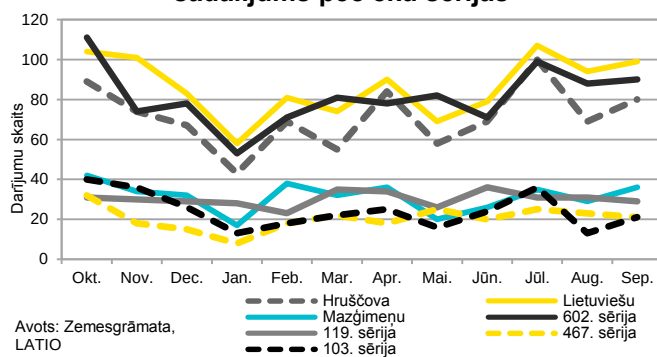
"Lietuviešu" sērijas dzīvokļu cenu diapazons Rīgā 2015.gada 3.ceturksnī, EUR



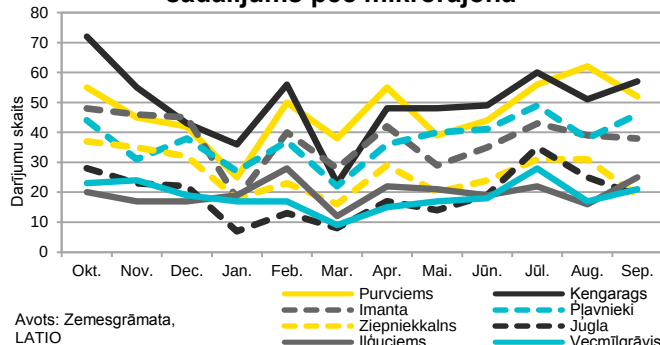
"Hruščova" sērijas dzīvokļu cenu diapazons Rīgā 2015.gada 3.ceturksnī, EUR



Rīgas sērijveida dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc ēku sērijas



Rīgas sērijveida dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc mikrorajona





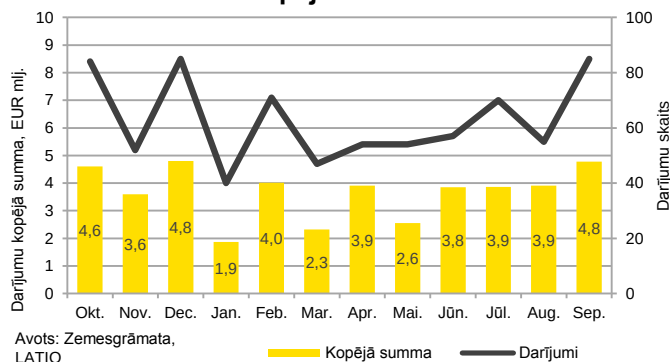
Piedāvājumā dzīvoklis ar
skatu uz Kronvalda parku

RĪGAS CENTRA DZĪVOKĻI

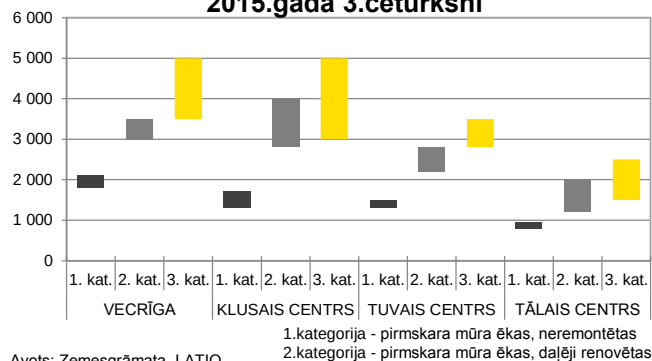
TIRGUS AKTIVITĀTE

- Darījumu skaita ar centra dzīvokļiem īpatsvars 2015.gada 3.ceturksnī bija 12% no kopējā Rīgas dzīvokļu tirgus jeb vidēji 70 darījumi mēnesī.
- Trešajā ceturksnī attiecībā pret iepriekšējo ceturksni darījumu skaits pieauga par 27%, bet darījumu summa par piektdaļu. Salīdzinot ar 2014.gada vidējiem rādītājiem, darījumu skaits ir par 8% mazāks, bet kopējā summa samazinājās par 26%.
- Centra dzīvokļu tirgus gada pirmajos trīs ceturkšņos, salīdzinot ar 2014.gada attiecīgo periodu, ir samazinājies par 23% darījumu skaita un par 43% kopējās darījumu summas ziņā.
- 2015.gada 3.ceturksnī lielākā aktivitāte bija darījumiem ar tālā centra dzīvokļiem, sevišķi pieprasīti dzīvokļi Pērnavas, Hospitāļu, Tallinas ielas rajonā. Šādus mājokļus parasti izvēlas pircēji, kuri nevēlas iegādāties tipveida dzīvokli, bet dzīvoklim jaunajā projektā pietrūkst līdzekļu.
- Šajā segmentā notiek caurmērā 40-60 darījumu mēnesī jeb 69% no visiem darījumiem ar centra dzīvokļiem.

Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaits un kopējā summa



Centra dzīvokļu cenu diapazons 2015.gada 3.ceturksnī



- Trešajā ceturksnī par 50% pieauga darījumu skaits ar dzīvokļiem Vecrīgā, kā arī klusajā un tuvajā centrā. Aktivitāte sasniedza augstākos rādītājus šogad un bija 2014.gada 4.ceturkšņa līmenī.
- Vecrīgā ik mēnesi notiek caurmērā 3 līdz 5 darījumi, klusajā centrā 2, bet tuvajā centrā darījumu skaits ir 15-20 mēnesī.
- Rīgas centra ekskluzīvo dzīvokļu tirgus līdz pagājušā gada beigām lielā mērā bija orientēts uz nerezidenti un kopš Imigrācijas likuma izmaiņu stāšanās spēkā darījumu skaits ar nerezidenti ir samazinājies trīs reizes, tomēr šādi darījumi notiek un to skaits ir apmēram 5-10 mēnesī.
- Trešajā ceturksnī būtiski, par vairāk nekā 70%, pieauga pieprasījums pēc lieliem dzīvokļiem 100 līdz 150 m² platībā. Tomēr daudz pieprasītāki ir mazāki dzīvokļi, īpaši ar platību līdz 50 m². Darījumu skaits ar šādiem dzīvokļiem 3.ceturksnī pieauga par 30%.

PIEDĀVĀJUMS

- Līdzīgi kā tipveida dzīvokļu tirgū arī šajā segmentā saglabājas nepietiekams labu dzīvokļu piedāvājums par adekvātu un tirgus situācijai atbilstošu cenu.
- Piedāvājumu gada otrajā pusē papildināja vairāki jaunbūvētie nami un rekonstruētas ēkas, kas konkurēs ar ekskluzīvajiem dzīvokļiem pirmskara ēkās.

Kam pircēji pievērš uzmanību?

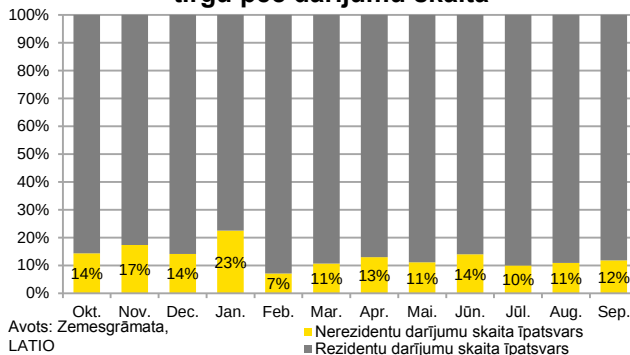
- laba atrašanās vieta;
- mājas vizuālais un tehniskais stāvoklis;
- sakārtots mājas pagalmis un sakopta apkārtnē;
- apsaimniekošanas izmaksas un pakalpojuma sniedzējs, uzkrājumu veidošana;
- automašīnas novietošanas iespējas.

Rīgas centra teritoriālais dalījums

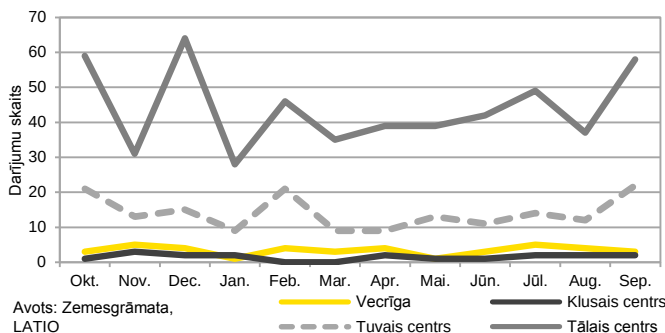
Tuvais centrs	Klusais centrs	Tālais centrs
ierobežo K.Valdemāra iela, Marijas, A.Čaka iela, Vecrīga un Matīsa iela, Šarlotes, A.Briāna iela	ierobežo K.Valdemāra iela, Kalpaka bulvāris, Elizabetes, Eksporta iela, Hanzas iela	ierobežo tuvais centrs, klusais centrs, Valmieras, Pērnavas, Senču iela (gar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

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

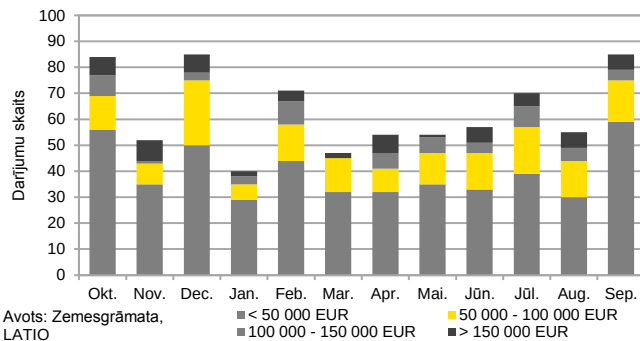
Nerezidentu īpatsvars centra dzīvokļu tirgū pēc darījumu skaita



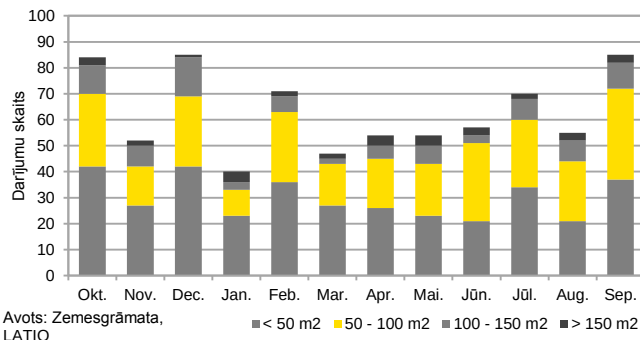
Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaits pēc teritoriālā dalījuma



Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu kategorijas



Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc platības





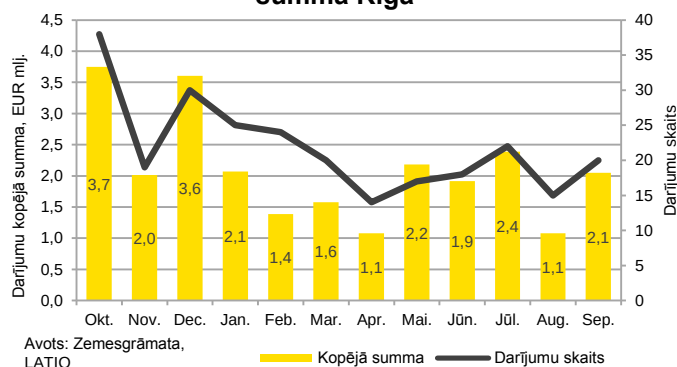
Pārdod māju Baltezerā

SAVRUPMĀJAS, PRIVĀTĀS APBŪVES ZEME

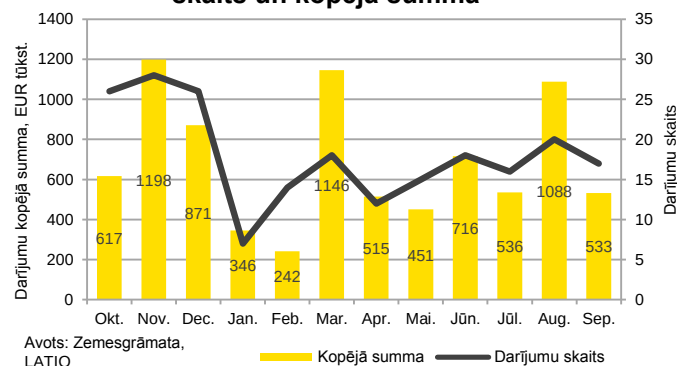
TIRGUS AKTIVITĀTE

- Privātmāju segmentā 2015.gada 3.ceturksnī darījumu skaits pēc divu ceturkšņu samazinājuma pieauga par 16%, bet darījumu summa par 6,5%.
- Darījumu skaits bija vidēji 20 mēnesī. Salīdzinot ar 2014.gada 3.ceturksnī, darījumu skaits ir samazinājies par 12%, taču to kopsumma naudas izteiksmē bija pat nedaudz lielāka.
- Darījumu kopējā summa 3.ceturksnī bija lielākā šī gada griezumā, taču tā ir par gandrīz 30% mazāka nekā vidēji ceturksnī 2014.gadā.
- Ar savrupmājām noslēgto darījumu skaits 2015.gada pirmajos trīs ceturkšņos bija par 18% mazāks nekā attiecīgajā laika periodā pirms gada, toties darījumu summa ir samazinājusies vairāk nekā par ceturto daļu.
- Darījumu skaita pieaugums 3.ceturksnī veidojās, pateicoties lielākai pircēju aktivitātei, iegādājoties mājokļus cenu kategorijā līdz 100'000 EUR.

Savrupmāju darījumu skaits un kopējā summa Rīgā



Rīgas privātpabūves zemes darījumu skaits un kopējā summa

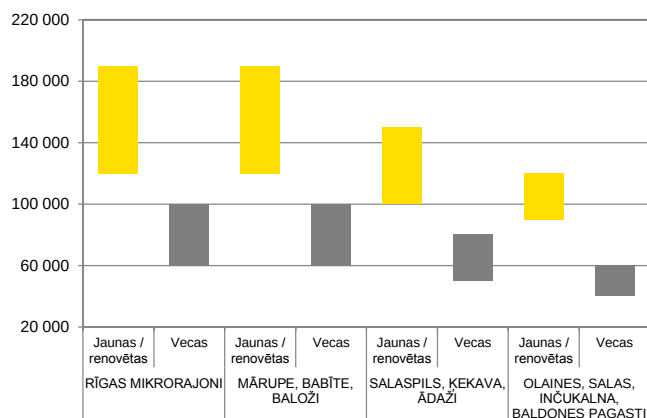


- Dārgākā segmentā pircēju aktivitāte saglabājas apmēram tādā pašā līmenī ar vidēji 6 darījumiem mēnesī. 2014.gadā notika caurmērā 8 darījumi mēnesī ar savrupmājām par cenu virs 100'000 EUR.
- Otro ceturksni pēc kārtas pieaug privātās apbūves zemes tirgus aktivitāte – darījumu skaita pieaugums pret iepriekšējo ceturksni ir 18%, bet kopsumma augusi gandrīz par 30%.
- Lai arī darījumu kopējā summa ceturksnī pirmo reizi kopš pagājušā gada atkal pārsniedz 2 miljonus EUR, tomēr tirgus aktivitāte šogad ir būtiski zemāka nekā pirms gada.
- Darījumu skaits gada pirmajos deviņos mēnešos ir gandrīz divreiz mazāks, bet kopējā summa ir samazinājusies par piekto daļu. Vidēji mēnesī 3.ceturksnī notika 15-20 darījumi ar privātās apbūves zemi, bet 2014.gadā šādu darījumu skaits bija vidēji 25-35 mēnesī.
- Viens no cēloņiem tirgus aktivitātes samazinājumam šogad ir banku meitas uzņēmumu portfeļu sarūkšana, kuros esošie īpašumi iepriekš veidoja lielu daļu no darījumu skaita savrupmāju un privātās apbūves zemju tirgus segmentā, aktivitāti mazināja arī gada sākumā valdošās neskaidrības ar hipotekārās kredītēšanas politiku.
- Izvēloties jaunu mājokli, arvien biežāk pircēji izmanto profesionāla būvnieka konsultācijas. Īpašumi, kas neatbilst pircēja kritērijiem, parasti paliek bez ievērības, pat neskatoties uz cenu elastību.

Kam pircēji pievērš uzmanību?

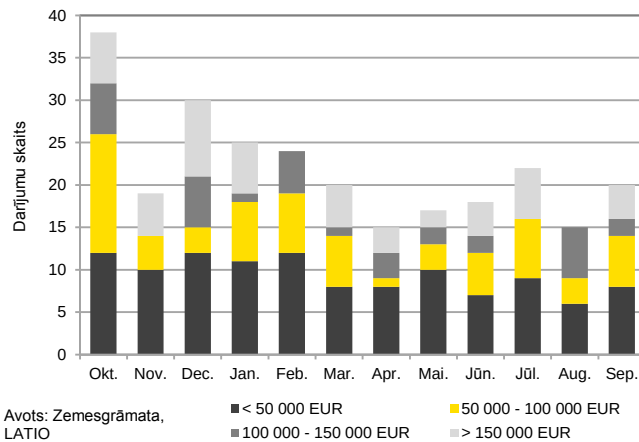
- laba ēkas kvalitāte;
- sakārtota apkārtējā infrastruktūra;
- skolu, bērnudārzu pieejamība;
- laba satiksme, sabiedriskā transporta pieejamība.

Savrupmāju raksturīgāko cenu diapazons Rīgā un Pierīgā 2015.gada 3.cet., EUR



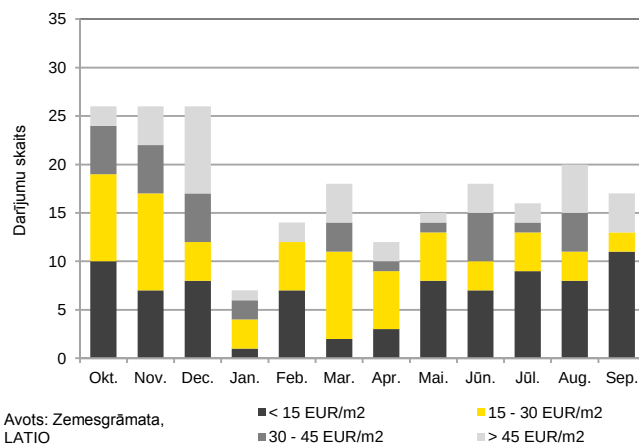
Avots: LATIO

Rīgas savrupmāju darījumu skaita sadalījums pēc cenu kategorijas



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Rīgas privātapbūves zemes darījumu skaita sadalījums pēc cenas par m²



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



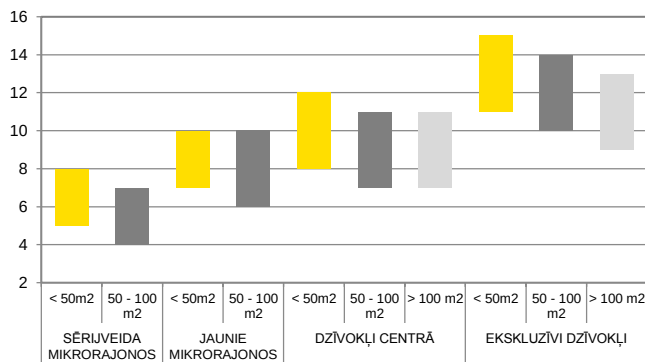
Izīrē māju Līčos, Stopiņu novadā

MĀJOKĻU ĪRES TIRGUS

VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS

- 2015.gada 3.ceturksnī nozīmīgas izmaiņas īres tirgū nav notikušas. Vidējās klases īres dzīvokļiem vērojams neliels cenu samazinājums.
- Trešajā ceturksnī bija vērojams pieprasījuma pieaugums pēc ekskluzīviem īres mājokļiem – dārgiem dzīvokļiem pilsētas centrā vai savrupmājām prestižākajās Rīgas apkaimēs, piemēram, Mežaparkā.
- Latio speciālisti ir novērojuši pieprasījuma pieaugumu ekskluzīvajā segmentā un atbilstoša piedāvāja trūkumu, ko nereti sekmē potenciālo izīrētāju bažas par mājokļa ātrāku nolietojumu, ja tas tiek piedāvāts īres tirgū.
- Tuvojoties jaunajam mācību gadam, tradicionāli bija vērojama paaugstināta studentu aktivitāte īres tirgū, tomēr piedāvājumā trūka pieprasījumam atbilstošu dzīvokļu.

Rīgas dzīvokļu īres maksas diapazons
2015.gada 3.ceturksnī, EUR/m² mēnesī



Avots: LATIO

- Vēl joprojām izīrētāju vidū valda skeptiska attieksme pret studentiem, kuri kļuvuši prasīgāki pret īres mājokļa kvalitāti. Tajā pašā laikā īpašnieki, kuri izvēlas izīrēt dzīvokļus studentiem, lielākoties ir apmierināti ar sadarbību un plāno to turpināt arī citus gadus.
- Tuvākajā laikā mājokļu īres tirgus segmentā būtiskas pārmaiņas nav gaidāmas, paredzams, ka tirgus aktivitāte saglabāsies stabila.



MĀJOKĻU TIRGUS REĢIONOS

DAUGAVPILS

JELGAVA

- 2015.gada 3.ceturksnī Daugavpilī dzīvokļu tirgus aktivitāte saglabājās līdzšinējā līmenī atsevišķos segmentos pat samazinoties. Nevienā no dzīvokļu tirgus segmentiem cenu vai aktivitātes kāpums tuvākajā laikā nav sagaidāms, un tas turēsies esošajā līmenī.
- Pieprasījumā dominē 1 – 2 istabu dzīvokļi, kas neprasa lielus ieguldījumus. Pārsvārā darījumi notiek ar dzīvokļiem cenu diapazonā no 4 000 līdz 15 000 eiro.
- Tipveida dzīvokļu cenas pilsētas centrā ir no 160 līdz 200 eiro m², bet mikrorajonos 110-170 eiro m².
- Jauni daudzdzīvokļu nami kopš 2009.gada pilsētā netiek būvēti, un pēdējo piecu gadu laikā darījumi ar dzīvokļiem jaunajos projektos nav notikuši.
- Savrupmāju tirgus tendences arī saglabājušās līdzšinējā līmenī. Pircēji vairāk interesējas par īpašumiem ar labu remontu, kas neprasa papildu kapitālieguldījumus.
- Jelgavā trešajā ceturksnī tirgus aktivitāte saglabājās nemainīga. Joprojām piedāvājums pārsniedz pieprasījumu, taču piedāvājumā pārsvarā ir nekvalitatīvi dzīvokļi pilsētas nomalē.
- Pieprasījumā dominē divu istabu dzīvokļi par cenu līdz 20 000 eiro.
- Pircēju interese par dzīvokļiem jaunajos projektos ir zema, piedāvājumā ir dzīvokļi par cenu no 700 līdz 850 eiro m². Dzīvokļiem centrā vidējā prasītā cena ir 600 eiro m².
- 2015.gada septembrī vidējā sērijveida dzīvokļa kvadrātmetra cena sasniedza 353 eiro, kas ir neliels pieaugums attiecībā pret iepriekšējo periodu.
- Darījumu skaits ar savrupmājām pēdējā ceturkšņa laikā ir pieaudzis. Interese ir par kvalitatīvām, pēdējo 5 līdz 7 gadu laikā būvētām mājām.

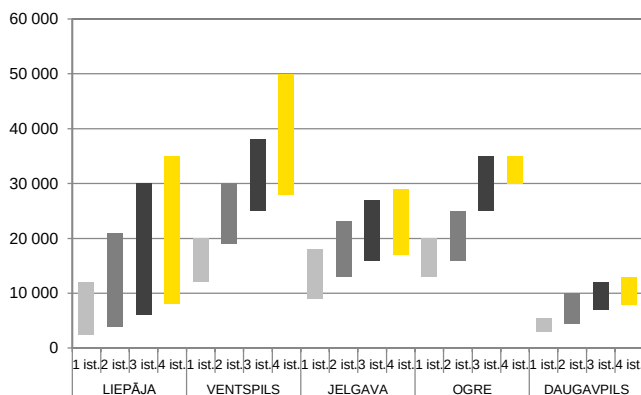
- Arī pieprasījums pēc savrupmājām Jelgavā ir visai zems un nav būtiski mainījies, lielākā interese ir par nelielām mājām ar platību līdz 150 m². Pircēji interesējas gan par jaunajām, gan arī vecajām mājām. Vairums darījumu notiek ar mājām par cenu līdz 50 000 eiro.
- Pircēju interese par privātās apbūves zemi ir zema, izvēli nosaka atrašanās vieta un pieejamās komunikācijas. Vidējā cena ir robežās no 3 līdz 12 eiro m².
- Par lauksaimniecības zemēm interese ir liela, taču piedāvājums ir zems. Par viensētām interese galvenokārt ir pagastu centros un pilsētu tuvumā.

LIEPĀJA

- Dzīvokļu tirgus aktivitāte Liepājā gada 3.ceturksnī nedaudz pieauga līdz vidēji vairāk nekā 110 darījumiem mēnesī.
- Lielākā pircēju interese ir par 2 – 3 istabu dzīvokļiem, pieprasījums pēc neremontētiem un jau remontētiem dzīvokļiem ir līdzīgs un atkarīgs no pircēja prioritātēm un finansiālajām iespējām.
- Dzīvokļu cenas atkarībā no to tehniskā stāvokļa un atrašanās vietas svārstās no 200 līdz 500 EUR par m². Pieprasītākās apkaimes ir Ezerkrasts, DR rajons un centrs.

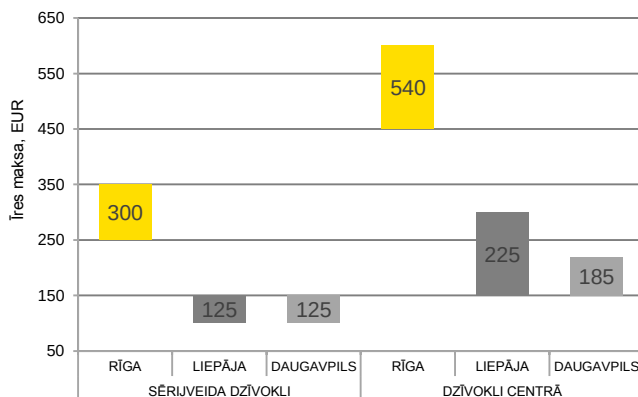
- Gada otrajā pusē ir pieaudzis pieprasījums arī pēc dzīvokļiem Liepājas jaunajos projektos. Pateicoties zemajai cenai, visvairāk darījumu ir noticis ar dzīvokļiem Ezermalas namā. Darījumi ir notikuši arī jaunajā projektā Mēness nams, interese ir par dzīvokļiem Rietumkrasta ielā un Alejas namā.
- Tirgū ir novērojama interese par savrupmājām, pieprasījums lielākoties ir pēc tūlītējai dzīvošanai piemērotām mājām, kuru remontu var veikt pakāpeniski. Šādu īpašumu vidējās cenas ir robežās no 30 000 līdz 50 000 EUR. Lielākā interese ir par savrupmājām Vecliepājā un Laumas mikrorajonā.
- Īres tirgū liela ietekme ir tūrisma sezonai, uzsvaram esot uz īstermiņa īri ārvalstniekiem.
- Pieprasījums pēc privātās apbūves zemēm Liepājā ir relatīvi neliels, jo lielāka interese ir iegādāties jau uzbūvētu privātmāju.
- Ar viensētām darījumi notiek salīdzinoši maz, ko ietekmē kredītēšanas politika. Lielāka aktivitāte ir ar īpašumiem apmēram 20 kilometru rādiusā ap Liepāju.

**Tipveida dzīvokļu cenu diapazons
Latvijas lielākajās pilsētās
2015.gada 3.ceturksnī, EUR**



Avots: LATIO

**Tipiska mēbelēta 60 m² liela dzīvokļa īres maksa
Latvijas lielākajās pilsētās
2015.gada 3.ceturksnī, EUR**



Avots: Zemesgrāmata,
LATIO

- Darījumu skaits trešajā ceturksnī, salīdzinot ar gada sākumu, ir trīskāršojies un ir 2014.gada nogales līmenī.
- Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena Ogrē ir 380 – 450 eiro.
- Pircējus galvenokārt interesē divu istabu dzīvokļi vidējā tehniskā stāvoklī ar cenu no 350 līdz 450 eiro m², bet bez veikta remonta 300 – 350 eiro m².
- Pircēju interese par dzīvokļiem jaunajos projektos saglabājas zema. Zema ir arī interese par dzīvokļiem pirmskara vai nestandarta projektu ēkās, tajā pašā laikā arī piedāvājums šajā dzīvokļu segmentā ir neliels.
- 3.ceturksnī pieprasījums pēc savrupmājām nav būtiski mainījies. Tāpat kā līdz šim lielākā interese ir par 120 līdz 170 m² lielām mājām ar zemi 1 200 – 1 500 m², kas celtas pagājušā gadsimta otrajā pusē. Šādu māju cenas svārstās no 40 000 līdz 70 000 eiro. Pieprasījums pēc dārgām mājām par cenu virs 150 000 eiro ir ļoti zems.
- Tirgū tiek piedāvātas arī pastāvīgai dzīvošanai pielāgotas un rekonstruētas ēkas pilsētas mazdārziņu un vasarnīcu teritorijās. Šādas mājas tiek piedāvātas par cenām, sākot no 25 000 līdz pat 50 000 eiro.
- Aktivitāte privātās apbūves zemju tirgū ir zema. Svarīgs ir zemes gabala novietojums pilsētā, elektrības pieslēgums un iespējas pieslēgties pilsētas komunikācijām. Cena par 1 200 – 1 500 m² lielu zemes gabalu svārstās no 10 līdz 17 eiro kvadrātmetrā.
- Lauku īpašumu tirgū Ogres reģionā aktivitāte ir zema. Darījumi notiek pārsvarā ar pagājušā gadsimta sākumā būvētām dzīvojamām mājām bez ērtībām un ar nelielu piemājas zemes platību – apmēram 2 līdz 10 ha.
- Lauksaimniecības platību tirgū pieprasītākie ir zemes gabali virs 10 ha. Vidējās cenas ir robežās no 1 000 līdz 2 800 eiro par hektāru.
- Tirgus aktivitāte būtiski nav mainījusies. Ir pieaudzis pieprasījums pēc kvalitatīviem dzīvokļiem Pārventā, kur piedāvājums ir ierobežots. Trešajā ceturksnī neraksturīgi šim rajonam ir notikuši vairāki darījumi par samērā augstām cenām.
- Pieprasītākie ir 2-3 istabu dzīvokļi teicamā stāvoklī pilsētas centrālajā daļā, tomēr ir interese arī par neremontētiem un neapdzīvojamiem dzīvokļiem ar iesāktu remontu.
- Ventspilī, kur nav jauno projektu, pieprasīti ir dzīvokļi nestandarta daudzdzīvokļu namos.
- Sērijveida dzīvokļu cena pilsētas centra rajonos ir 450 – 600 eiro robežās par m².
- Pilsētas vēsturiskajā centrā dzīvokļu tirgus ir mazaktīvs, jo trūkst kvalitatīva piedāvājuma.
- Pēc tūrisma sezonas beigām uz ziemas periodu atkal ir pieejami kvalitatīvi īres dzīvokļi vietējiem īrniekiem.
- Pieprasījums pēc savrupmājām saglabājas zems, visvairāk darījumu notiek Gāliņciemā. Pircējus interesē jaunas vai pilnībā rekonstruētas mājas.
- Raksturīgākās cenas vecām savrupmājām ir 35 000 – 55 000 eiro, bet jaunām 100 000 – 140 000 eiro apmērā.
- Vasaras otrajā pusē palielinājās pieprasījums pēc privātās apbūves zemēm. Vidējā darījumu cena ir 10-15 eiro m². Piejūras un centra daļā zemes cenas var sasniegt arī 30 eiro m².
- Darījumu skaits ar viensētām ir neliels, piedāvājums ir mazs, un ēkas bieži ir ļoti sliktā stāvoklī. Liels ir pieprasījums pēc lauksaimniecības zemēm un atsevišķās vietās, kur pārklājas vairāku lielo lauksaimnieku intereses, var sasniegt pat 4 000 eiro par ha. Vidējā cena ir 2 000 – 3 000 eiro par hektāru.

Latio nodaļu adreses

Rīgas reģions

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

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

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

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

Kurzemes reģions

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

Latgales reģions

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

Vidzemes reģions

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

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

Zemgales reģions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Latio

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

Metrum

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

Latio Namsaimnieks

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