

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS Rīga un reģioni

2015. GADA
IV CETURKSNIS

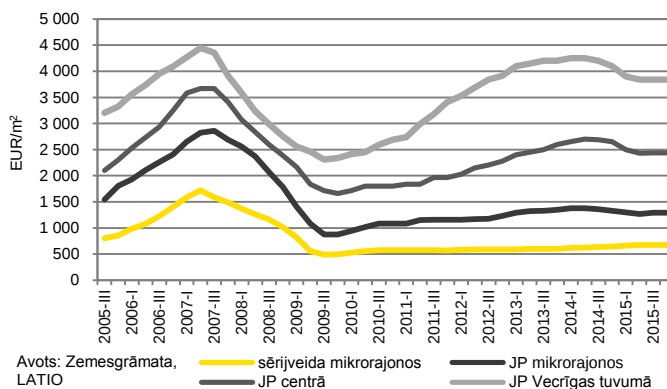
latia



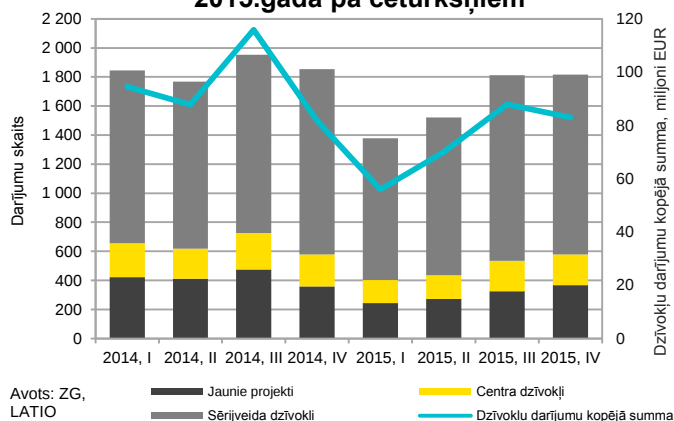
MĀJOKĻU TIRGUS TENDENCES

- 2015.gads nekustamo īpašumu tirgū bija sarežģītu izaicinājumu gads un iezīmēja tirgus pārorientēšanos uz vietējo pieprasījumu.
- Jau 2014.gadā makroekonomiskie procesi radīja virkni notikumu ar tālejošām sekām - kā izmaiņas Imigrācijas likumā, tā Krievijas rubļa vērtības kritums vairākkārt samazināja nerezidentu interesi par Latvijas nekustamo īpašumu tirgu. Savukārt uz vietējo pieprasījumu orientētos segmentos neskaidrības ar «nolikto atslēgu» principa piemērošanu gada sākumā gandrīz pilnībā nobremzēja hipotekāro kreditēšanu.
- Otrā pusgada rādītāji rada piesardzīgu optimismu, ka tirgus spēj pielāgoties jaunajiem apstākļiem. Īpaši jāizceļ jauno mājokļu pirmreizējā tirgus aktivitātes pieaugums gada laikā par 18%. Neskatoties uz to, Rīgas dzīvokļu tirgū kopumā 2015.gadā notika par 12% mazāk darījumu, bet kopējā darījumu summa samazinājās par 22%, tirgum pēc *Latio* aplēsēm zaudējot apmēram 80-100 miljonus EUR.
- Par spīti labiem rādītājiem pirmreizējā tirgū, 2015.gadā jauno projektu dzīvokļu tirgus kopumā gan aktivitātes, gan kopējās summas ziņā samazinājās par aptuveni 30%, jo spēcīgu lejupslīdi piedzīvoja otrreizējais tirgus.
- Situāciju Rīgas dzīvokļu tirgū labi raksturo centra dzīvokļu segments – ja Klusajā centrā, kur darījumi pārsvarā notiek ar ekskluzīviem un uz nerezidentu tirgu orientētiem īpašumiem, aktivitāte samazinājās par 56%, tad Tālajā centrā, kas ir vairāk vērsts uz vietējo pieprasījumu, gada laikā kritums bija mazāks nekā 10%.
- Otrajā pusgadā sērijveida dzīvokļu tirgus atgriezās savā apskaužami stabilajā apjomā - ap 400 darījumu mēnesī par kopējo summu ap 11 miljoniem EUR. Tas ir līmenis, kurš bija raksturīgs 2014. gadam.

Cenu dinamika dzīvokļiem Rīgā



Rīgas dzīvokļu darījumu skaita un kopējās summas dinamika 2014. un 2015.gadā pa ceturkšņiem





Dzīvokļi jaunajā projektā Solitūdes parks

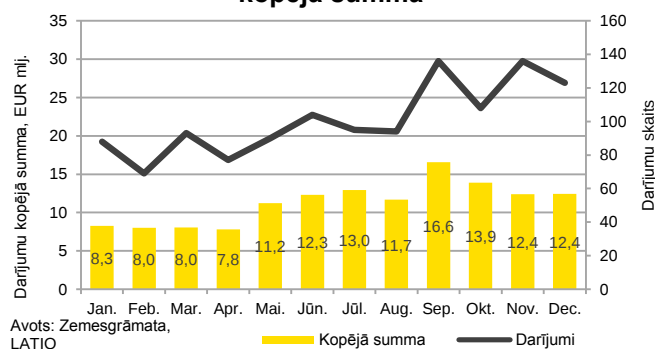
JAUNIE DZĪVOKĻI

TIRGUS AKTIVITĀTE

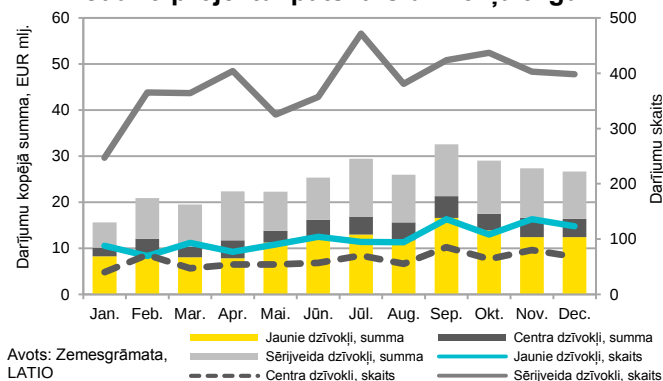
- 2015.gada 4.ceturksnī turpinājās aktivitātes pieaugums jauno projektu dzīvokļu pirmreizējā* tirgū. Gada laikā šajā segmentā tika novērots aktivitātes kāpums par 18%, padarot 2015.gadu par izaugsmes gadu. Projektu attīstītāju mājokļu realizācijas apjoms tirgū jau trīs ceturkšņus pēc kārtas uzrāda vismaz 20% lielu pieaugumu.
- Neskatoties uz labiem rādītājiem pirmreizējā tirgū, 2015.gadā jauno projektu dzīvokļu tirgus kopumā gan aktivitātes, gan kopējās summas ziņā samazinājās par aptuveni 30%, jo no nerezidentu pieprasījuma straujā krituma spēcīgu lejupslīdi piedzīvoja otrreizējais tirgus – gada laikā darījumu skaits šajā segmentā samazinājās par 53%.
- Izmaiņas Imigrācijas likumā un neskaidrības ar “nolikto atslēgu” principa pielietošanu gada pirmajos trīs ceturkšņos jauno projektu tirgus apjomu samazināja par 30-40%, tomēr gada pēdējā ceturksnī darījumu skaits atgriezās 2014. gada vidējā līmenī.

* pirmreizējais jauno mājokļu tirgus ir projektu attīstītāju realizētie īpašumi

Rīgas jauno dzīvokļu darījumu skaits un kopējā summa



Jauno projektu īpatsvars dzīvokļu tirgū



- Jauno projektu tirgū kopumā attiecībā pret 3.ceturksni, bija vērojams kāpums par 13% darījumu skaita ziņā, bet summas ziņā - neliels kritums (6%).
- Ceturtajā ceturksnī jauno projektu dzīvokļu darījumu skaita īpatsvars Rīgas dzīvokļu tirgū nedaudz pieauga un sasniedza 20%, savukārt kopējās summas ziņā, saskaņā ar Zemesgrāmatas datiem, saglabājās 47% apmērā.
- Kopš tirgus aktivitātes krituma gada pirmajā ceturksnī, ko veicināja neskaidrības nolikto atslēgu principa pielietošanā, gada pēdējos mēnešos darījumu skaits ir pieaudzis par 51%, bet summa par 59%.
- Pieprasītākie dzīvokļi jaunajos projektos ir caurmērā 70 līdz 75 kvadrātmētru platībā un darījumi visbiežāk notiek par summām 80 līdz 90 tūkstoši eiro. Gada laikā lēnāk samazinājās darījumu skaits ar dzīvokļiem līdz 75 kvadrātmetriem – novērots kritums par 10-12%, lielākiem dzīvokļiem kritums gada laikā bija 30-50% robežās.
- Darījumu skaits pirmreizējā tirgū, pateicoties spēcīgam pieprasījumam gada pēdējos trīs ceturkšņos, pieauga par 18%, toties otrreizējā tirgū pēc 2014.gada beigās un 2015.gada sākumā piedzīvotā straujā krituma, jau trešo ceturksni turpinās stagnācija - gada laikā tirgus aktivitāte ir samazinājusies uz pusi.
- Pirmreizējais jauno dzīvokļu tirgus ir veiksmīgāk pielāgojies tirgus izmaiņām un vietējam pieprasījumam, kad parasti mājokli jaunajā projektā iegādājas sev dzīvošanai un pielāgo tā konfigurāciju un apdares materiālus atbilstoši savām prasībām.
- Nerezidentu īpatsvars kopš 2014.gada vidus jauno projektu segmentā samazinājās no vairāk nekā 60% līdz 20-25%. Pielāgošanās jaunajiem apstākļiem tirgus spēlētājiem aizņēma pusotru gadu, veicot cenu korekcijas un citviet pat biznesa modeļa maiņu uz īres dzīvokļiem

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

Adrese	Nosaukums	Attīstītājs	Mikrorajons	Dzīvokļu skaits	Orientējošā cena EUR/m²
Elizabetes iela 18	Elizabetes Apartamenti	SIA "Transit Tandem"	Centrs	21	6 000
Saktas iela 24	Saktas Nams	Privāti investori	Purvciems	10	1 400
Pupuķu iela 9, 11	Priedes	YIT Celtniecība	Valdlauči	79	1 350
Bītera iela 6		Art Terra	Imanta	21	2 000
Valkas iela 4		CCDU Baltic SIA	Centrs	10	5 000
Lapsas iela 12		NCC Housing	Dārziems	46	
Prūšu iela		NCC Housing	Kengarags	69	
Klijānu iela 2f		SIA "KL2"	Tālais centrs	48	1 400
Grostonas iela 12	Skanstes Parks	SIA "Merks"	Skanste	52	2 300 – 2 600
Ogļu iela 30		SIA "BIIG"	Kīpsala	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	


Latīo 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.Birnieka-Upīša 13	Felicity Apartments	SIA "Domuss"	Centrs	95	2 600
Biķernieku iela 16	Biķerziedi (5.nams)	SIA "YIT Celtniecība"	Teika	65	1600
Mera iela 57a	Miera Park House	"Pillar Holding Company", KS	Centrs	38	No 1 700
Baznīcas iela 18a	Club Central Residence	SIA "Kappa Capital"	Centrs	20	4000
Dzintaru prospekts 26	Park Apartments		Dzintari, Jūrmala	27	Tres nams
Turaidas iela 17	Turaidas kvartāls	SIA "MC Turaida Property"	Dzintari, Jūrmala	121	
Elizabetes iela 39	Tal Residence	SIA "E-39"	Centrs	30	4 600
Elizabetes iela 22	Elizabetes Residence	SIA "Enkom Capital"	Centrs	48	2 600
Rembates iela 8	R8 Apartments	SIA "VITRUM MT"	Plāvieki	73	1 200
Kazarmu iela 3	Solea Residence	SIA Aura Estates	Centrs	24	1 800
Putnu iela 31		NCC Housing	Ziepkalns	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
Cerīņu iela 3		Ash Property	Jūrmala	11	5 000
Skolas iela 20		Ash Property	Centrs	36	2 500 – 3 200
Brīvības iela 46		SIA Brīvības 46	Centrs	17	3 500
	Kado Karim		Jūrmala	21	
Vienības prospekts 43	Admirāļu Osta		Jūrmala	45	
Kāpu iela 40			Jūrmala	7	
Teātra iela 27			Jūrmala	4	

CENAS

- Saskaņā ar Latio darījumu informāciju ceturrtajā ceturksnī turpinājās jauno projektu cenu stabilizēšanās, ļaujot pieņemt, ka cenas savu zemāko punktu ir sasniegušas, un var prognozēt, ka nākotnē ir gaidāms lēns, ekonomiski pamatots to kāpums.

PIEDĀVĀJUMS

- 2015.gadā ekspluatācijā ir nodoti aptuveni 1 200 dzīvokļi Rīgā un Jūrmalā, kam šī gada laikā pievienosies vēl vismaz 600-800 dzīvokļu.
- Neskatoties uz pirmreizējā tirgus pozitīvām tendencēm gada otrajā pusē, piedāvājums tuvākajā laikā būs lielāks par pieprasījumu, tāpēc attīstītāji pagaidām ir nogaidoši jaunu projektu īstenošanā.

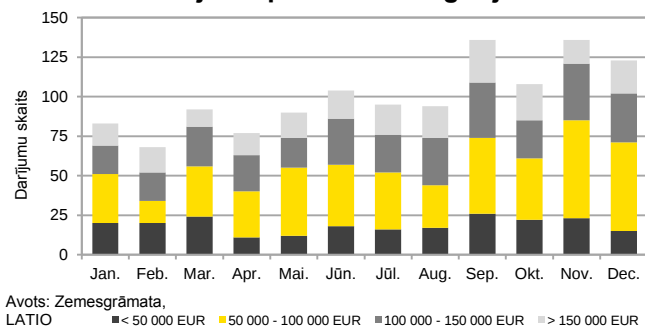
PROGNOZES

- Jauno dzīvokļu tirgus pakāpeniski atkopjas pēc satricinājumiem 2014.gada nogalē un 2015.gada sākumā, tomēr dalībnieki ir konservatīvi un piesardzīgi, jo tirgū šobrīd trūkst iegādei nepieciešamās pirmās iemaksas finansējums.

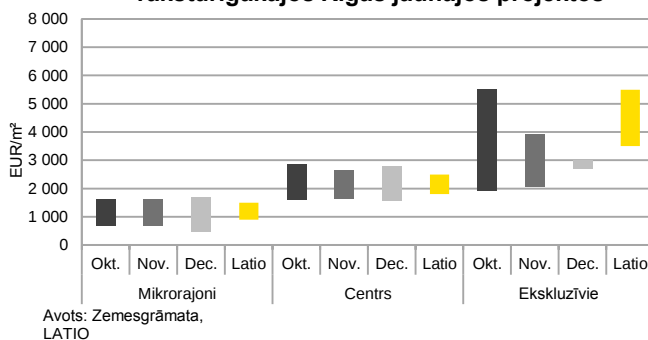
Kam pircēji pievērš uzmanību?

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

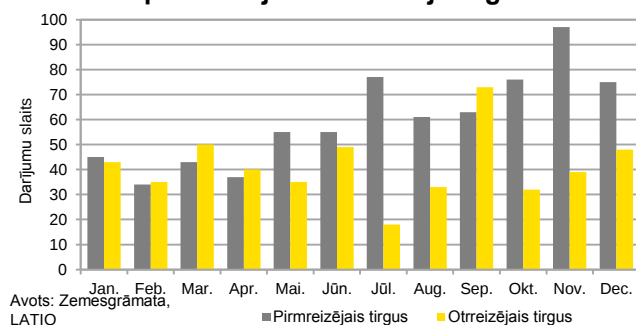
Rīgas jauno dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu kategorijas



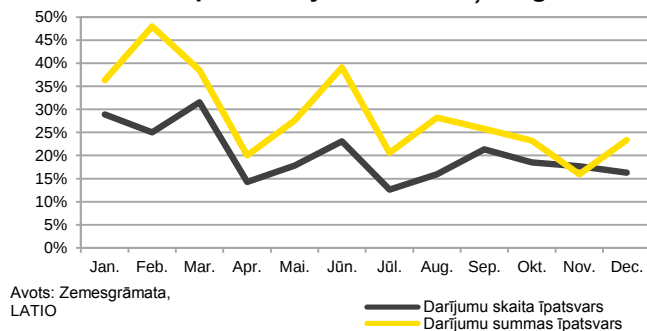
Dzīvokļa kvadrātmetra cenu diapazons raksturīgākajos Rīgas jaunajos projektos



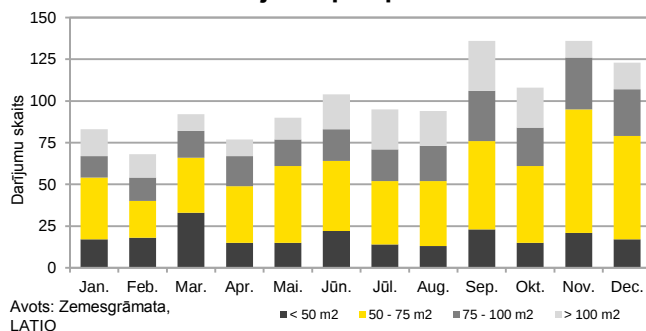
Rīgas jauno dzīvokļu darījumu skaits pirmreizējā un otrreizējā tirgū



Nerezidentu darījumu skaita un summas īpatsvars jauno dzīvokļu tirgū



Rīgas jauno dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc platības





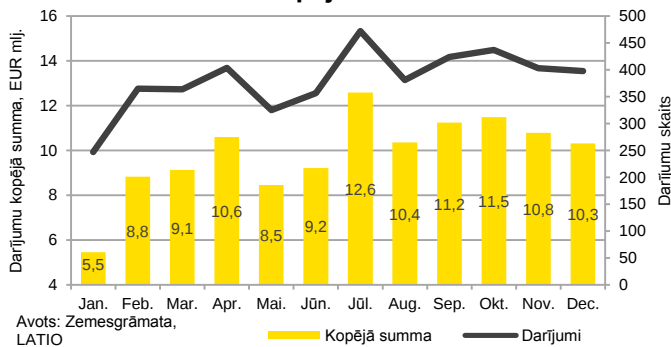
www.latio.lv - vairāki tūkstoši dzīvokļu piedāvājumu

SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻI

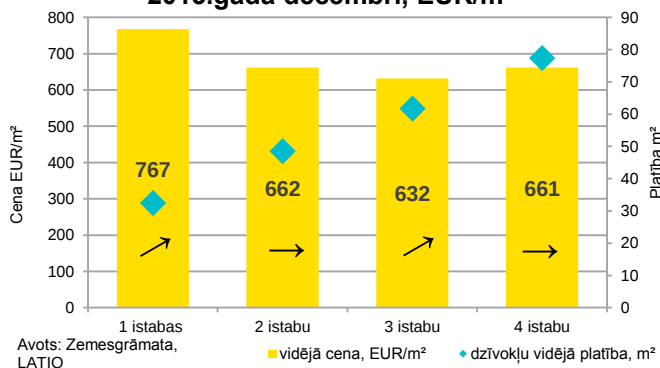
TIRGUS AKTIVITĀTE

- 2015.gadā Rīgas sērijveida dzīvokļu tirgu izmaiņas Imigrācijas likumā un neskaidrības «nolikto atslēgu» principa ieviešanā skāra vismazāk, lai gan gadā kopumā tika piedzīvots neliels tirgus kritums 5,5% apmērā darījumu skaita un 2,7% apmērā kopējās Zemesgrāmatā reģistrētās darījumu summas ziņā.
- Otrajā pusgadā sērijveida dzīvokļu tirgus atgriezās savā stabilajā apjomā ar aptuveni 400 darījumiem mēnesī un kopējo summu 11 miljoni EUR. Tas ir līmenis, pie kura tirgus bija pieradis 2014. gada laikā.
- 2015.gada otrajā pusgadā, kad atjaunojās hipotekārā kredīvēšana un tirgus pēc gada sākumā piedzīvotā dramatiskā krituma atkopās, darījumu skaits bija par 22% lielāks nekā gada pirmajā pusē un pat pārsniedza gan 2014.gada pirmā, gan otrā pusgada rādītājus, tirgum esot visaktīvākajam pēdējo divu gadu laikā.
- 2015.gada pēdējā ceturksnī tirgus aktivitāte nedaudz saruka, jo pēc iespaidīgā gandrīz 20% kāpuma trešajā ceturksnī, bija vērojams kritums 3,1% apmērā, bet, salīdzinot ar 2014.gada ceturto ceturksni, darījumu skaits saruka par 2,9%.

Rīgas sērijveida dzīvokļu darījumu skaits un kopējā summa



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



- Astoņās pieprasītākajās Rīgas apkaimēs 2015.gadā notika divas trešdaļas no visiem darījumiem ar sērijveida dzīvokļiem, šādam īpatsvaram saglabājoties gandrīz nemainīgam kopš 2014.gada. Salīdzinot ar iepriekšējo gadu tirgus aktivitātes pieaugums 10% apmērā vērojams Ilūciemā. Imantā, Vecmīlgrāvī un Ziepniekkalnā aktivitāte samazinājās par 12-15%.

- Pieprasītākās apkaimes 2015.gadā bija tās pašas, kas iepriekš – Purvciems un Ķengarags ar caurmērā 25-30 darījumiem mēnesī, pieprasījuma ziņā seko Pļavnieki un Imanta.

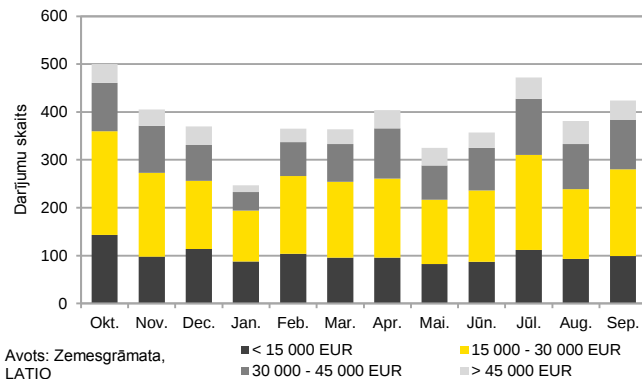
- 2015.gada 4.ceturksnī darījumu skaita pieaugums bija vērojams Ilūciemā (par 27%) un Juglā (par 8%), kā arī ārpus pieprasītākajām apkaimēm (par 9%). Pārējās apkaimēs aktivitātes kritums bija 12-18% robežās, izņemot Ziepniekkalnu, kur tas bija 5% apmērā.

- Pieprasītākie tipveida dzīvokļi arī 2015.gadā nemainīgi bija Lietuviešu projektos, Hruščova tipa un 602.sērijas namos, kas kopā veido 63% no kopējā darījumu skaita. Gada laikā aktivitātei ar dažādu projektu sērijveida namiem bija vērojams proporcionāls samazinājums, tomēr pieprasījums pēc dzīvokļiem 103.sērijas namos gada laikā samazinājās par 17%.

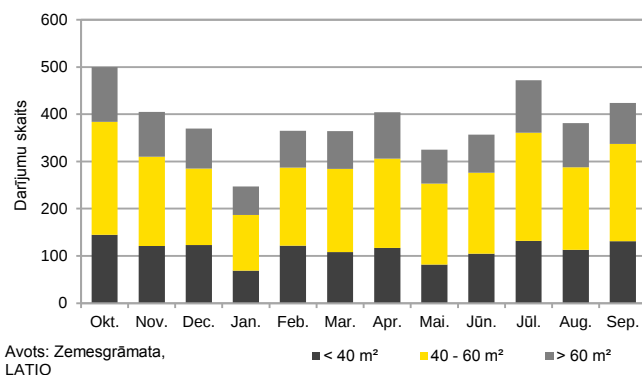
- 4.ceturksnī bez nozīmīgām izmaiņām ir pieprasījuma sadalījums pēc dzīvokļa platības. 49% darījumu notiek ar dzīvokļiem platībā no 40 līdz 60 m², 29% ar mazākiem dzīvokļiem un 22% ar lielākiem dzīvokļiem. Arī salīdzinot ar iepriekšējo gadu, izmaiņas pieprasījumā pēc platības nav notikušas, un nav pamatojuma izmaiņas sagaidīt arī 2016.gadā.

- Pieprasījums pēc sērijveida dzīvokļiem saglabājas augsts, 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 40 tūkstošiem eiro, kas atbilst 2-3 istabu dzīvokļiem.
- Šajā cenu kategorijā ir vērojams laba un cenai atbilstoša piedāvājuma trūkums par atbilstošu cenu, īpaši jūtams ir kvalitatīvi remontētu dzīvokļu trūkums vidējos ēkas stāvos.
- Pircējs darījumu izsver ļoti pragmatiski un racionāli un par sērijveida dzīvokli padomju laikā celtā namā nevēlas pārmaksāt, alternatīvas meklējot Tālā centra un jauno projektu dzīvokļu piedāvājumā.

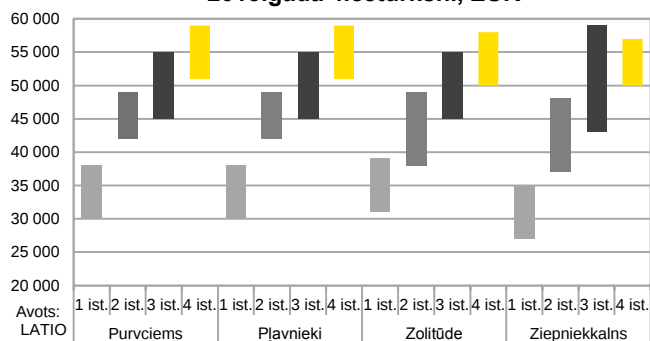
CENAS UN PROGNOZE

- Darījumu skaits ir stabils, un jau trešo ceturksni pēc kārtas arī sērijveida dzīvokļu cenas ceturkšņa pēdējā mēnesī saglabājas stabilas un ir vidēji 675 EUR/m², tomēr gada griezumā vērojams 5,5% pieaugums, salīdzinot ar 2014.gada 4.ceturksni.
- Arī 2016.gadā sērijveida dzīvokļu cenas un arī tirgus aktivitāte tiek prognozēta stabila. Cenu pieaugumu ierobežo jauno projektu attīstītāju spēja pēc izmaiņām Imigrācijas likumā pielāgoties vietējam pieprasījumam, tāpēc pircējs nav gatavs pārmaksāt par dzīvokli tipveida namā.

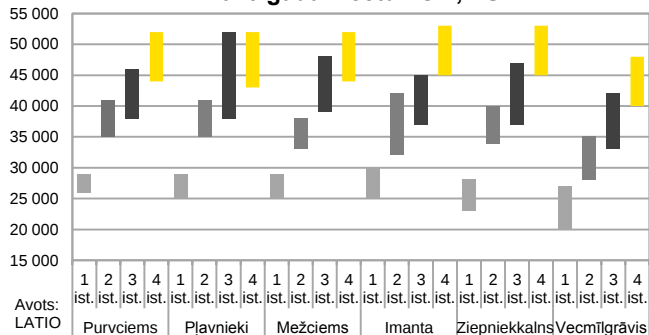
Kam pircēji pievērš uzmanību?

- 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)

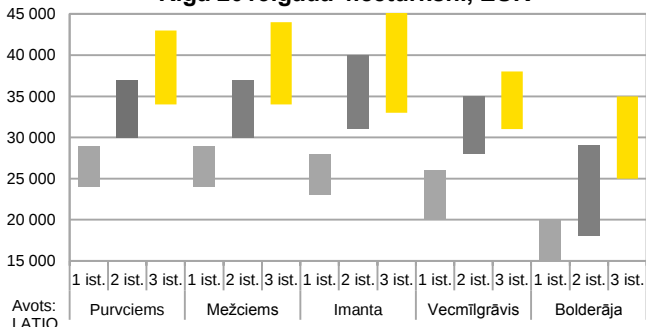
119.sērijas dzīvokļu cenu diapazons Rīgā 2015.gada 4.ceturksnī, EUR



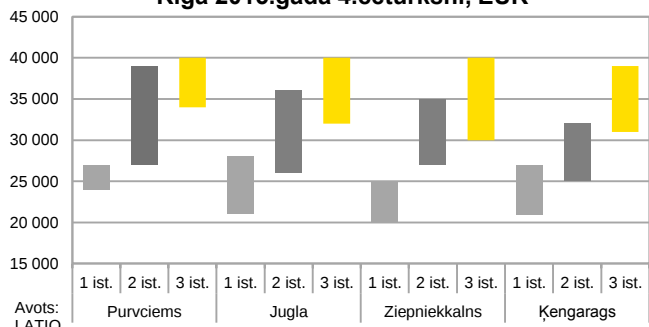
602.sērijas dzīvokļu cenu diapazons Rīgā 2015.gada 4.ceturksnī, EUR



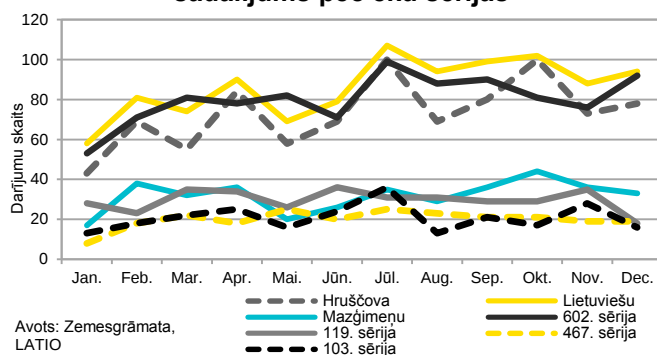
"Lietuviešu" sērijas dzīvokļu cenu diapazons Rīgā 2015.gada 4.ceturksnī, EUR



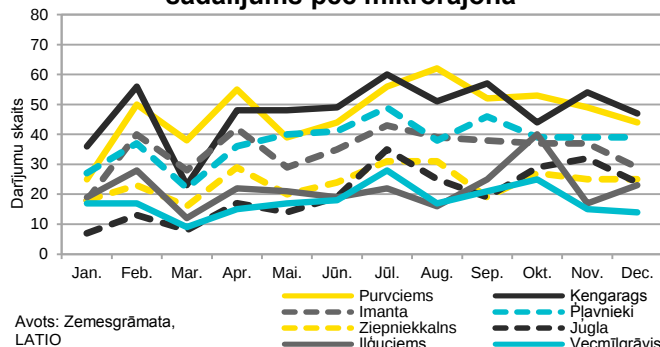
"Hruščova" sērijas dzīvokļu cenu diapazons Rīgā 2015.gada 4.ceturksnī, EUR



Rīgas sērijveida dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc ēku sērijas



Rīgas sērijveida dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc mikrorajona





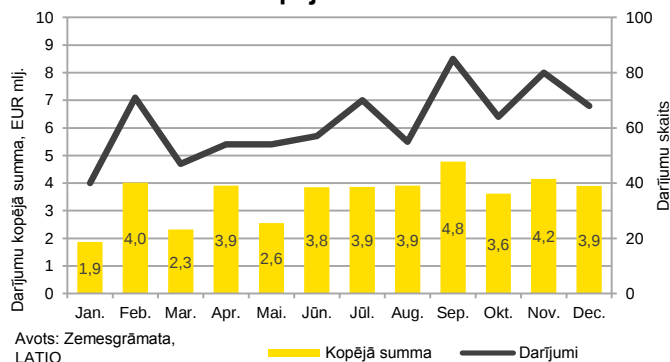
Dzīvoklis ar skatu uz
Kronvalda parku

RĪGAS CENTRA DZĪVOKĻI

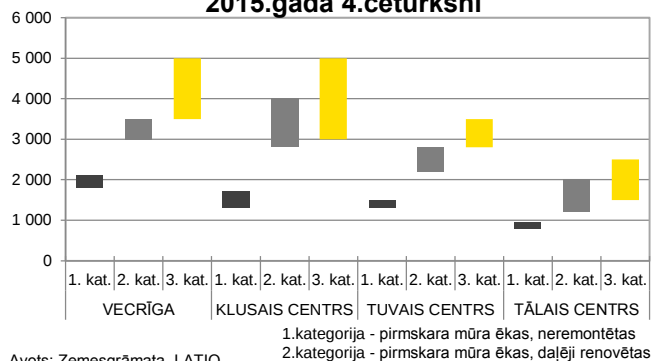
TIRGUS AKTIVITĀTE

- Centra dzīvokļu segments sevī ietver plašu mājokļu tipu spektru, sākot no ekskluzīviem dzīvokļiem Vecrīgā un Klusajā centrā līdz pirmskara būvētām neremontētām ēkām centra perifērijā, tāpēc 2015.gada sākuma nekustamo īpašumu tirgus vides izmaiņas dažādi segmenti pārdzīvoja atšķirīgi atkarībā no tā, cik liels ir vietējais pieprasījums.
- Kopumā 2015.gadā darījumu skaits ar centra dzīvokļiem samazinājās par 19%, bet darījumu kopējā summa - pat par 37%, naudas apjoma ziņā šis segments no nerezidentu pieprasījuma krituma cieta vismagāk.
- Klusajā centrā, kur darījumi pārsvarā notiek ar ekskluzīviem un uz nerezidentu tirgu orientētiem īpašumiem, aktivitāte samazinājās pat par 56%, kamēr Tālajā centrā, kas ir vairāk vērsts uz vietējo pieprasījumu, gada laikā kritums bija vien 8%, un to vairāk ietekmēja gada pirmajos mēnešos notikusi hipotekārās kredīvēšanas apstāšanās, kas nobremzēja vietējo pieprasījumu.

Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaits un kopējā summa



Centra dzīvokļu cenu diapazons 2015.gada 4.ceturksnī



- Gada laikā darījumu skaits ar nerezidentiem centra dzīvokļu segmentā samazinājās par 58%, bet šādu darījumu īpatsvars segmentā bija 13%, bet 2014.gadā katrs ceturtais pirkuma darījums tika slēgts ar nerezidentu.
- 2015.gadā nerezidentu pirkumi bija caurmērā 100 līdz 150 tūkstošu EUR vērtībā, savukārt vietējais tirgus iegādājās īpašumus caurmērā 45 līdz 60 tūkstošu EUR vērtībā.
- 4.ceturksnī, salīdzinot ar iepriekšējo periodu, darījumu skaits saglabājās gandrīz nemainīgs, uzrādot 1% lielu pieaugumu. To nodrošināja par 9% vairāk darījumu Tālajā centrā, kas aizņem vairāk nekā divas trešdaļas no centra dzīvokļu tirgus darījumu skaita, pārējos centra rajonos aktivitāte samazinājās caurmērā par 8 līdz 20%.
- Vietējā tirgus interese par nelieliem dzīvokļiem Tālajā centrā aug jau vairākus ceturkšņus pēc kārtas, turklāt vērojama tendence, ka dzīvoklis pirmskara mājās ir alternatīva sērijveida dzīvokļiem, ja mājoklis jaunajā projektā pircējam šķiet pārāk dārgs.

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?

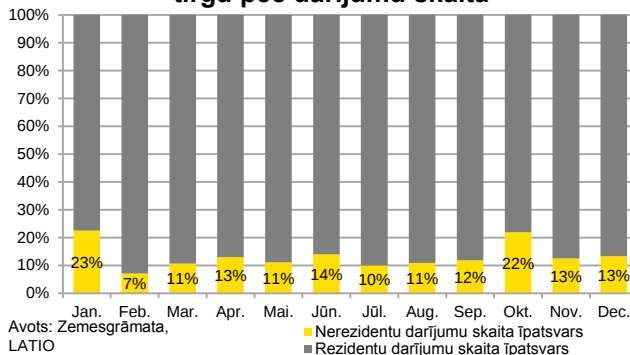
- labā atrašanās vieta;
- mājas vizuālais un tehniskais stāvoklis;
- sakārtots mājas pagalmis un sakopta apkārtnē;
- apsaimniekošanas izmaksas un pakalpojuma sniedzējs, uzkrājumu veidošana;
- automašīnas novietošanas iespējas.

Rīgas centra teritoriālais dalījums

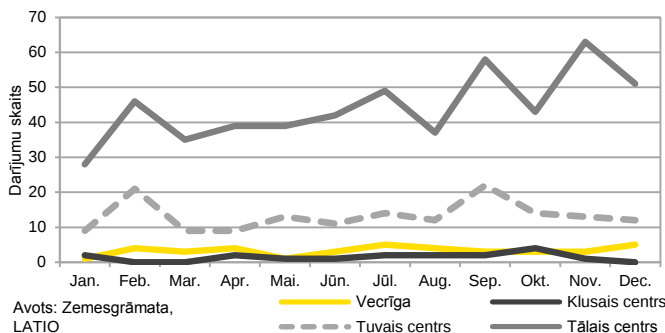
Tuvais centrs	Klusais centrs	Tālais centrs
ierobežo K.Valdemāra iela, Marijas, A.Čaka iela, Vecrīga un Matīsa iela, Šarlotes, A.Briāna iela	ierobežo K.Valdemāra iela, Kalpaka bulvāris, Elizabetes, Eksporta iela, Hanzas iela	ierobežo tuvais centrs, klusais centrs, Valmieras, Pērnavas, Senču iela (gar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

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

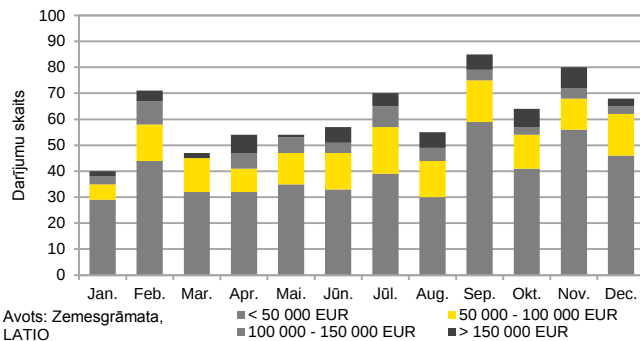
Nerezidentu īpatsvars centra dzīvokļu tirgū pēc darījumu skaita



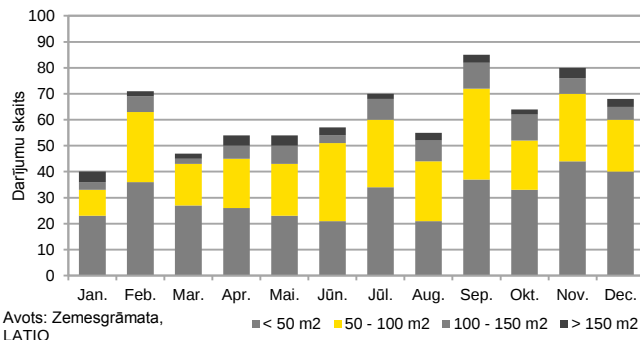
Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaits pēc teritoriālā dalījuma



Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu kategorijas



Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc platības





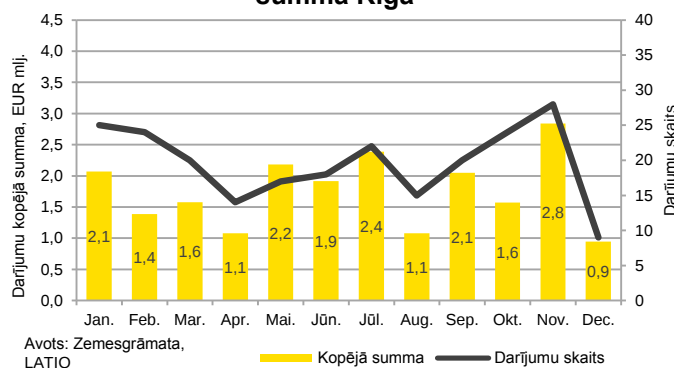
Pārdod pusi mājas Mežaparkā

SAVRUPMĀJAS, PRIVĀTĀS APBŪVES ZEME

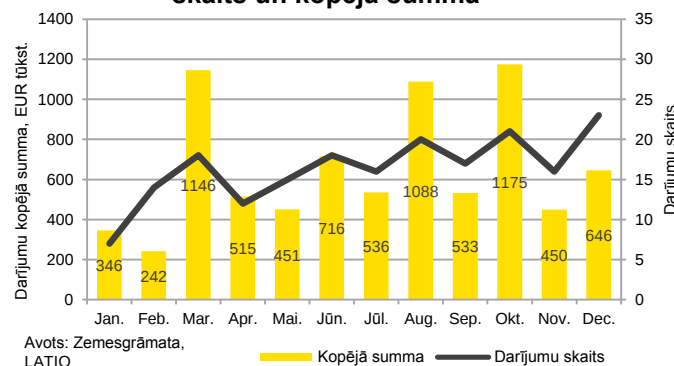
TIRGUS AKTIVITĀTE

- Savrupmāju un privātās apbūves zemju segmentā gadu raksturo pilnīga pārorientēšanās un pielāgošanās vietējā tirgus prasībām.
- 2015.gadā Rīgā notika vidēji 23 darījumi ar savrupmājām, kas ir caurmērā par 5-10 darījumiem mazāk nekā gadu iepriekš. Saskaņā ar Zemesgrāmatā reģistrēto darījumu informāciju savrupmāju tirgus vidējais apjoms mēnesī bija 2,1 miljons EUR. Puse no darījumiem ir notikuši ar īpašumiem par summu līdz 50 tūkstošiem EUR.
- Privātmāju segmentā 2015.gada 4.ceturksnī tirgus pēc darījumu skaita samazinājās par 13%, bet pēc darījumu summas par 22%.
- Tirgus samazināšanos ceturkšņa griezumā ietekmēja ļoti neaktīvs gada pēdējais mēnesis, kad tika fiksēti tikai 9 darījumi par kopējo summu 0,9 miljoni EUR, taču oktobra un novembra aktivitāte saglabājās gada vidējo rādītāju līmenī ar caurmērā 26 darījumiem.
- Tirgus aktivitātes kritums decembrī pēc speciālistu domām ir vairāku apstākļu sakritība, kas nereti ir novērojama pie tik neliela tirgus, jo katrs darījums var būtiski ietekmēt statistiskos rādītājus. Ekonomisku pamatojumu šādas tendences saglabāšanai tuvākajā laikā nav, tirgus ir stabils, un gada sākumā paredzams aktivitātes pieaugums.

Savrupmāju darījumu skaits un kopējā summa Rīgā



Rīgas privātparbūves zemes darījumu skaits un kopējā summa

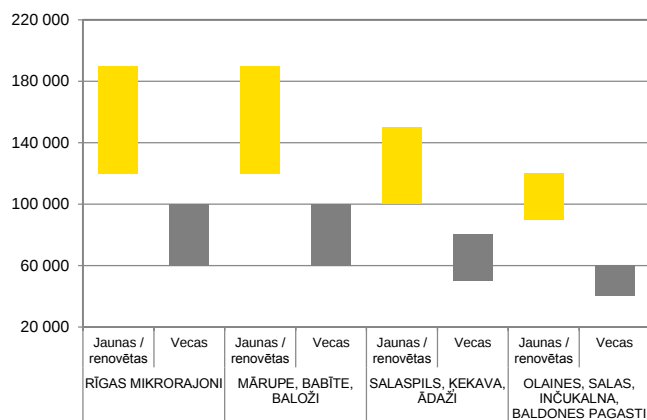


- Decembrī darījumu skaits ar īpašumiem par cenu zem 50 000 EUR bija četras reizes mazāks nekā vidēji gadā, taču ceturksnī lielākais samazinājums bija darījumiem ar mājām par summu 100 līdz 150 tūkstošu EUR apmērā.
- 2015.gadā arvien biežāk tiek novērota tendence, ka pircēji meklē vienstāvu mājas, īpaši izteikti, ja pircējam jau ir pieredze dzīvot divstāvu mājā.
- Pircēji ļoti racionāli izvērtē optimālo mājas lielumu, paredzot apmēram 50 līdz 70 kvadrātmetrus uz katru mājas iedzīvotāju. Šobrīd mazāk likvidas ir mājas ar liekām platībām.
- 2015.gadā Rīgā ir reģistrēti caurmērā 20-22 darījumi ar privātās apbūves zemes gabaliem, kas ir apmēram par 7-12 darījumiem mēnesī mazāk nekā pirms gada.
- Vidējā darījumu summa mēnesī ir 0,7-0,9 miljonu EUR, bet kopējā zemes gabalu platība, ar kuriem tiek veikti darījumi, ir nedaudz zem 3 hektāriem mēnesī, bet vidējā zemesgabala platība apmēram 1200-1500 kvadrātmetri.
- 2015.gada 4.ceturksnī darījumu skaits ar privātās apbūves zemes gabaliem Rīgā, salīdzinot ar 3.ceturksni, pieauga par 13%, bet summa par 5%, taču darījumi vidēji tika slēgti par zemesgabaliem ar mazāku platību nekā iepriekšējā ceturksnī.
- Interese par privātās apbūves zemesgabaliem ir stabila, taču darījuma noslēgšanai nepieciešamais laiks ir pieaudzis, jo pircējs ļoti rūpīgi veic izvēli, bet piedāvājumā ne vienmēr ir atbilstoši kvalitatīvi zemesgabali.

Kam pircēji pievērš uzmanību?

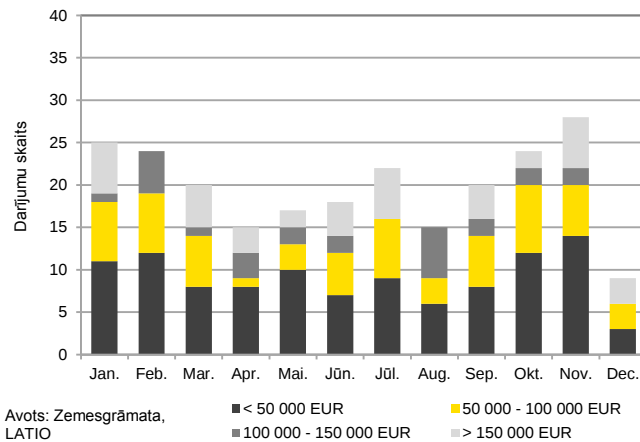
- laba ēkas kvalitāte;
- sakārtota apkārtējā infrastruktūra;
- skolu, bērnudārzu pieejamība;
- laba satiksme, sabiedriskā transporta pieejamība;
- zemesgabalam ir pieejamas nepieciešamās komunikācijas.

Savrupmāju raksturīgāko cenu diapazons Rīgā un Pierīgā 2015.gada 4.cet., EUR



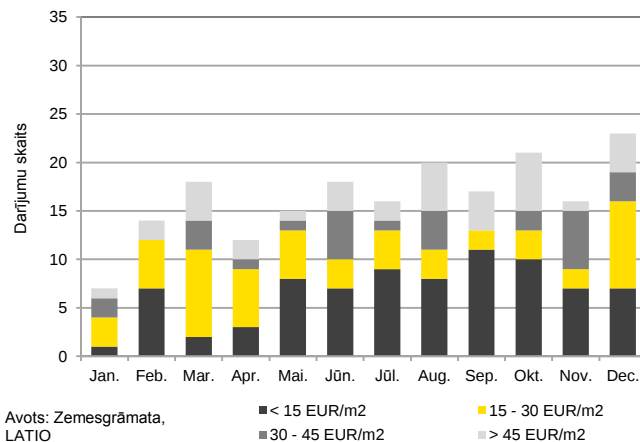
Avots: LATIO

Rīgas savrupmāju darījumu skaita sadalījums pēc cenu kategorijas



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Rīgas privātpabūves zemes darījumu skaita sadalījums pēc cenas par m²



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



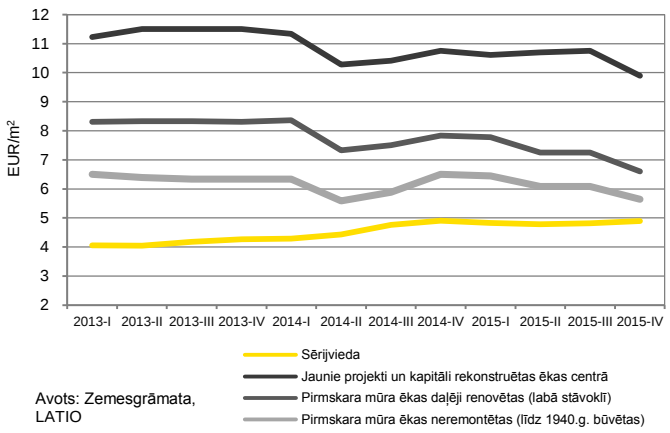
Izīrē dzīvokli Rīgas Klusajā centrā

MĀJOKĻU ĪRES TIRGUS

VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS

- 2015.gada otrajā pusē vērojams mājokļu īres tirgus cenu samazinājums caurmērā par 12-15%. Samazinājums gan nav ietekmējis īres maksas sērijveida dzīvokļos mikrorajonos, kur tirgus ir aktīvs un pieprasījums pēc lētākiem mājokļiem ir lielāks.
- Neskatoties uz piedāvājuma pieaugumu, tomēr līdzīgi kā gada vidū arī pēdējos mēnešos joprojām ir vērojams ekskluzīvu dzīvokļu piedāvājuma trūkums pilsētas centrā vai savrupmāju trūkums prestižākajās Rīgas apkaimēs, piemēram, Mežaparkā.
- Ekskluzīvajā segmentā ir novērojama nerezidentu maksātspējas un pieprasījuma samazināšanās Krievijas rubļa vērtības krituma dēļ.
- Tirgū pastiprinās interese ieguldīt brīvos līdzekļus namīpašumos, lai tos izveidotu par īres namiem un nodrošinātu stabilus ienākumus īpašniekam.

Īres maksas dinamika Rīgā, EUR/m²



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

- Tuvākajā laikā īres tirgus un cenas sērijveida dzīvokļu un ekskluzīvo mājokļu tirgū būs stabilas, taču, augot mājokļu iegādes aktivitātei jaunajos projektos, pieprasījums pēc īres dzīvokļiem šajā segmentā pakāpeniski pazeminās, tāpēc tuvākajā laikā var prognozēt nelielas cenu korekcijas.



Pārdod māju Siguldā

MĀJOKĻU TIRGUS REĢIONOS

DAUGAVPILS

- 2015.gada 4.ceturksnī Daugavpilī dzīvokļu tirgus aktivitāte saglabājās līdzšinējā līmenī. 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 10 000 EUR.
- Tipveida dzīvokļu cenas pilsētas centrā ir no 150 līdz 400 EUR m², bet mikrorajonos 100-300 EUR m².
- Jauni daudzdzīvokļu nami kopš 2009.gada pilsētā netiek būvēti un pēdējo gadu laikā darījumi ar dzīvokļiem jaunajos projektos nav notikuši. 2015.gada 4.ceturksnī piedāvājumā bija divi dzīvokļi jaunajā projektā Ak.Grāftio ielā 25 par 450 – 620 EUR kvadrātmetrā.
- Pieprasījums pēc dzīvokļiem bez apdares rekonstruētos projektos bija neliels. 2015.gada 4.ceturksnī piedāvājumā bija daži dzīvokļi bez apdares renovētās dzīvojamās mājās Jaunā Forštatē (Aveņu ielā 19 un Telts ielā 11) un Jaunbūvē (Arodu ielā 11) robežās no 200 līdz 300 EUR / m², pilsētas centrā dzīvokļiem bez apdares (Ģimnāzijas ielā 10A) – no 350 EUR kvadrātmetrā.

- Savrupmāju tirgus tendences arī saglabājušās līdzšinējā līmenī. Pircēji vairāk interesējas par īpašumiem ar labu remontu, kas neprasa papildu kapitālieguldījumus.

JELGAVA

- Jelgavā ceturtajā ceturksnī tirgus aktivitāte saglabājās nemainīga. Joprojām piedāvājums pārsniedz pieprasījumu.
- Pieprasījumā dominē divistabu dzīvokļi par cenu līdz 23 000 EUR.
- 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 EUR m².
- 2015.gada decembrī vidējā sērijveida dzīvokļa kvadrātmetra cena sasniedza 376 EUR, kas ir neliels pieaugums attiecībā pret iepriekšējo periodu.
- Pieprasījums pēc savrupmājām Jelgavā nav būtiski mainījies, lielākā interese ir par nelielām mājām ar platību līdz 150 kvadrātmetriem. Pircēji interesējas gan par jaunajām, gan arī vecajām mājām. Vairums darījumu notiek ar mājām par cenu līdz 50 000 EUR.

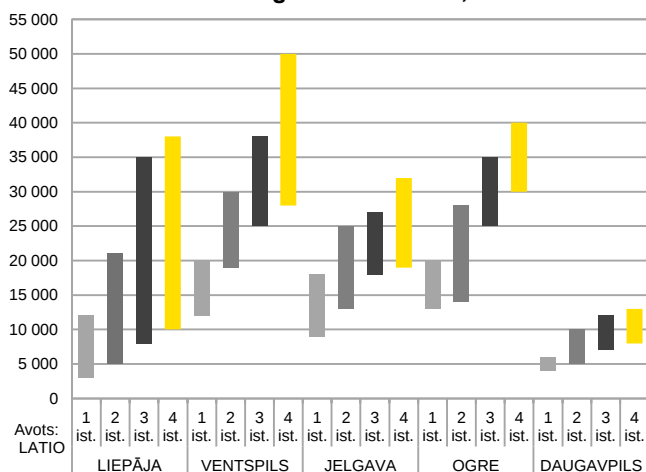
- Darījumu skaits ar savrupmājām pēdējā ceturkšņa laikā ir pieaudzis. Interese ir par kvalitatīvām, pēdējo 5 līdz 7 gadu laikā būvētām mājām
- Pircēju interese par privātās apbūves zemi ir zema, izvēli nosaka atrašanās vieta un pieejamās komunikācijas. Vidējā cena ir robežās no 3 līdz 12 EUR kvadrātmetrā.
- Par lauksaimniecības zemēm interese ir liela, taču piedāvājums ir zems. Par viensētām interese galvenokārt ir pagastu centros un pilsētu tuvumā

LIEPĀJA

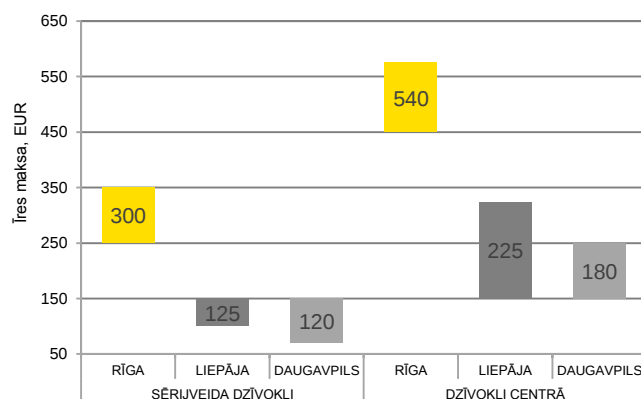
- Dzīvokļu tirgus aktivitāte Liepājā gada 4.ceturksnī bija vidēji 95-100 darījumi mēnesī.
- Joprojām lielākā interese ir par 2-3 istabu dzīvokļiem. Lielāks pieprasījums ir pēc neremontētiem dzīvokļiem, bet daudz neatpaliek arī pieprasījums pēc dzīvokļiem ar remontu.
- Dzīvokļu cenas atkarībā no to tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas un ēkas tipa svārstās no 200 līdz 600 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, kur gandrīz visi dzīvokļi ir izpārdoti. Par pārējiem jaunajiem projektiem interese ir mazāka, jo cenas ir daudz augstākas.
- Tirgū ir novērojama interese par savrupmājām – mēnesī notiek 2-3 mēnesī. 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. Pieprasītāki ir zemes gabali Vecliepājā.
- Ar viensētām darījumi notiek salīdzinoši maz, ko ietekmē kreditēšanas politika. Pircēju interese saglabājas 25 kilometru rādiusā ap Liepāju. Bieži viensētas tiek iegādātas dēļ īpašuma sastāvā esošās lauksaimniecībā izmantojamās zemes vai meža audzes.

Tipveida dzīvokļu cenu diapazons Latvijas lielākajās pilsētās 2015.gada 4.ceturksnī, EUR



Tipiska mēbelēta 60 m² liela dzīvokļa īres maksa Latvijas lielākajās pilsētās 2015.gada 4.ceturksnī, EUR



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

- 2015.gada 4.ceturksnis ar 48 darījumiem bija līdzīgs 2.ceturkšņa rādītājiem.
- Sērijveida dzīvokļu kvadrātmetra vidējā cena Ogrē ir 350 – 500 EUR.
- Pircējus galvenokārt interesē divstabu dzīvokļi vidējā tehniskā stāvoklī par cenu no 350 līdz 450 EUR m², vai bez veikta remonta 300 – 350 EUR 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.
- 4.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 EUR. Pieprasījums pēc dārgām mājām par cenu virs 150 000 EUR 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 EUR.
- Aktivitāte privātās apbūves zemju tirgū ir zema. Svarīgs ir zemes gabala novietojums pilsētā, elektrības pieslēgums un iespējas pieslēgties pilsētas komunikācijām. Cena par 1200 – 1500 m² lielu zemes gabalu svārstās no 10 līdz 20 EUR 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 hektāriem. Vidējās cenas ir robežās no 1 000 līdz 2 800 EUR par hektāru.
- Tirgus aktivitāte 4.ceturksnī Ventspilī būtiski nav mainījusies. Augstāks ir pieprasījums un darījumu skaits centra zonā, bet mazāks Pārventas pilsētas daļā.
- 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 EUR robežās par m².
- Pilsētas vēsturiskajā centrā dzīvokļu tirgus ir mazaktīvs, jo trūkst kvalitatīva piedāvājuma.
- Pieprasījums pēc savrupmājām saglabājas zems, visvairāk darījumu notiek Gāliņciemā. Pircējus interesē jaunas vai pilnībā rekonstruētas mājas.
- Raksturīgākās cenas vecām savrupmājām ir 35 000 – 55 000 EUR, bet jaunām 100 000 – 140 000 EUR apmērā.
- Gada nogalē un 2016. gada sākumā notikuši tikai daži darījumu ar komeczemēm. Šis sektors vēsturiski ir bijis vismazāk aktīvs. Pārdoti arī vairāki mazstāvu apbūves zemes gabali Gāliņciema pilsētas daļā, Ventas upes tuvumā (ap 15 EUR m²).
- Darījumu skaits ar viensētām ir neliels, piedāvājums ir mazs, un ēkas bieži ir ļoti sliktā stāvoklī. Liels ir pieprasījums pēc lauksaimniecības zemēm un atsevišķās vietās, kur pārklājas vairāku lielo lauksaimnieku intereses, var sasniegt pat 4000 EUR par hektāru. Vidējā cena ir 2000 – 3000 EUR par hektāru.
- Gatavojoties jaunai vasaras tūrisma sezonai, pārdotas ir dažas viesu mājas pilsētas piejūras daļā.

Latio nodaļu adreses

Rīgas reģions

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

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

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