

MĀJOKĻU TIRGUS PĀRSKATS Rīga un reģioni

2016. GADA
III CETURKSNIS

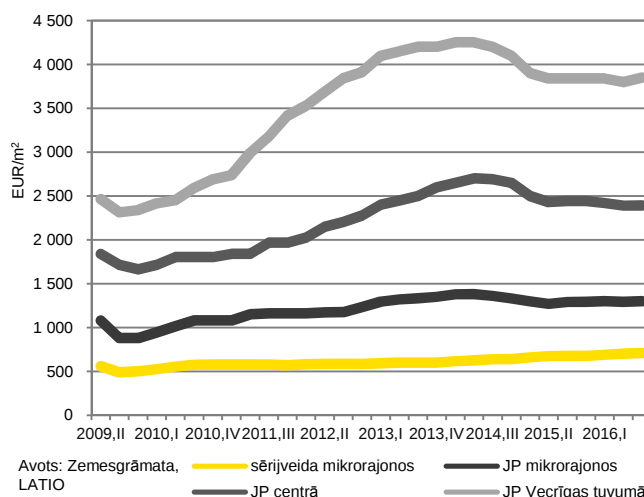
latvia



MĀJOKĻU TIRGUS TENDENCES

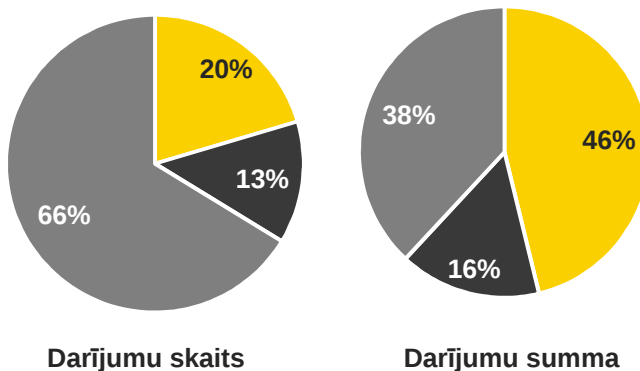
- 2016.gada 3.ceturksnī Rīgas un reģionu mājokļu tirgus kopumā izmaiņu aktivitātes, pieprasījuma un piedāvājuma attiecību un cenu ziņā saglabāja stabilitāti.
- Nozīmīgs aktivitātes pieaugums vērojams Rīgas un apkārtnes savrupmāju tirgū, kur fiksēts darījumu skaita kāpums par 32%. Darījumi šobrīd lielākoties notiek ar īpašumiem, kuriem pārdevējs ir gatavs par 10-20% samazināt cenu, īpašumu padarot pircējam pievilcīgāku.
- Rīgas dzīvokļu tirgus aktivitāte jau vairāk nekā gadu ir vismaz 1800 darījumiem ceturksnī jeb vidēji vairāk nekā 600 darījumiem mēnesī.
- 3.ceturksnī, salīdzinot ar iepriekšējo ceturksni, kopējais darījumu skaits samazinājies par 3,7%, galvenokārt dēļ mazākas aktivitātes jūlijā.
- Dzīvokļu tirgū aktīvs bija septembris ar 662 darījumiem par kopējo summu 34,5 miljoniem EUR, kas ir viens no augstākajiem rādītājiem pēdējo 3 gadu laikā.
- Zemesgrāmatā reģistrētā kopējā darījumu summa Rīgas dzīvokļu tirgū 3.ceturksnī bija 91 miljons EUR, kas ir par 6,7% mazāk nekā 2.ceturksnī.
- Rīgas jauno dzīvokļu tirgus ceturto ceturksni pēc kārtas turpina uzrādīt stabili augstu aktivitāti ar caurmērā 120-130 darījumiem mēnesī, taču, salīdzinot ar 2016.gada 2.ceturksni, darījumu skaits samazinājās par 4,4%, bet kopējā darījumu summa saglabājās līdzšinējā līmenī.

Cenu dinamika dzīvokļiem Rīgā



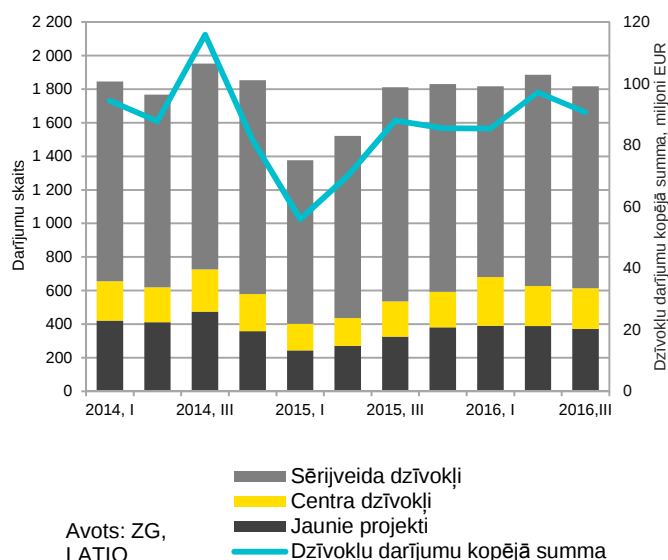
Rīgas dzīvokļu tirgus sadalījums pa segmentiem, 2016.gada III ceturksnis

- Dzīvokļi JP
- Centra dzīvokļi
- Sērijveida dzīvokļi



- Rīgas sērijveida dzīvokļu tirgus 2016.gada 3.ceturksnī saglabāja stabilu aktivitāti, lai gan, salīdzinot iepriekšējo ceturksni, bija vērojams neliels darījumu skaita kritums par 4,4%.
- Gada pirmajos deviņos mēnešos sērijveida tirgū, salīdzinot ar 2015.gadu, fiksēts darījumu skaita pieaugums par 8% un reģistrētās darījumu kopējās summas pieaugums par 20%. Arī salīdzinot ar 2014.gada pirmajiem deviņiem mēnešiem, vērojams pieaugums.
- 2016.gada trešajā ceturksnī darījumu skaits ar centra dzīvokļiem saglabājās iepriekšējā perioda, bet Zemesgrāmatā reģistrētā darījumu kopējā summa gan samazinājās par 21%. Gada pirmajos deviņos mēnešos, salīdzinot ar iepriekšējo gadu, darījumu skaits ir pieaudzis par 44%, bet kopējā darījumu summa par 49%.
- 3.ceturksnī pēc Latio rīcībā esošiem datiem par 1,1% jeb 8 EUR pieauga vidējās Rīgas sērijveida dzīvokļu cenas mikrorajonos un sasniedza 707 EUR/m². Kopš gada sākuma cenas pieaugums ir 4,7%.
- 3.ceturksnī par 0,8% pieauga arī cenas jaunajos projektos mikrorajonos, kā arī par 1,3% cenas premium klases dzīvokļiem jaunajos projektos Vecrīgas tuvumā.
- 2016.gada trešajā ceturksnī vērā ņemamas īres maksas svārstības nav novērotas, taču aktivitātes līmenis tirgū vērtējams kā samērā augsts.
- 2016.gada trešajā ceturksnī, salīdzinot ar iepriekšējo periodu, Jūrmalas dzīvokļu tirgus aktivitāte pieauga par 12% ar caurmērā 60-65 darījumiem mēnesī, bet kopējā darījumu summa bija 18,4 miljoni EUR, kas ir pēdējo divu gadu maksimums un divreiz vairāk nekā 2.ceturksnī.
- Reģionos tirgus saglabāties iepriekšējā ceturkšņa līmenī, bez izteiktām izmaiņām nedz aktivitātē, nedz cenās.

Rīgas dzīvokļu darījumu skaita un kopējās summas dinamika pa ceturkšņiem



Rīgas dzīvokļu tirgus darījumu skaits un kopējā darījumu summa

	2016, III	Izmaiņas pret 2016, II
<i>Dzīvokļi JP</i>	371	- 4,4%
<i>Centra dzīvokļi</i>	242	+ 1,7%
<i>Sērijveida dzīvokļi</i>	1 204	- 4,4%
Kopējais darījumu skaits	1 817	- 3,7%
<i>Dzīvokļi JP</i>	41,9	- 0,4%
<i>Centra dzīvokļi</i>	14,3	- 21,5%
<i>Sērijveida dzīvokļi</i>	34,5	- 6,5%
Kopējā darījumu summa (miljoni EUR)	90,7	- 6,7%



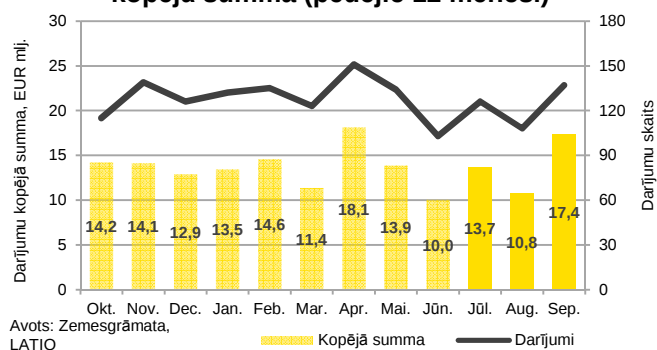
Dzīvokļi jaunajā projektā Solitūdes parks

JAUNIE DZĪVOKĻI TIRGUS AKTIVITĀTE

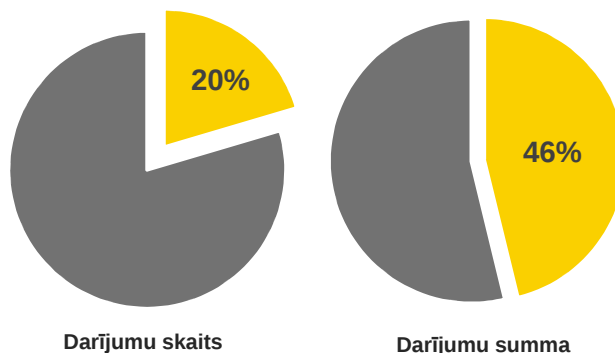
- Ceturto ceturksni pēc kārtas Rīgas jauno dzīvokļu tirgus turpina uzrādīt stabili augstu aktivitāti ar caurmērā 120-130 darījumiem mēnesī.
- Salīdzinot ar 2016.gada 2.ceturksni, darījumu skaits gan nedaudz samazinājās (par 4,4%), taču kopējā darījumu summa saglabājās līdzšinējā līmenī ar caurmērā 14 miljoniem EUR mēnesī.
- Mēnešu griezumā aktīvākais bija septembris ar 137 darījumiem par kopējo summu 17,4 miljoni EUR, kas ir viens no augstākajiem rādītājiem pēdējo divu gadu laikā.
- 2016.gada pirmajos deviņos mēnešos jauno dzīvokļu segmentā ir notikuši par 37% vairāk darījumu nekā pirms gada, savukārt kopējā darījumu summa pieaugusi par 27%. Tajā pašā laikā, salīdzinot ar 2014.gadu gan aktivitātes, gan kopējās summas ziņā ir vērojams kritums par vairāk nekā 10%.
- Kopējais aktivitātes kritums trešajā ceturksnī ir skaidrojams ar mazāku darījumu skaitu pirmreizējā* tirgū – jauno projektu attīstītāji pārdeva par 7% mazāk dzīvokļu nekā otrajā ceturksnī.

* pirmreizējais jauno mājokļu tirgus ir projektu attīstītāju realizētie īpašumi

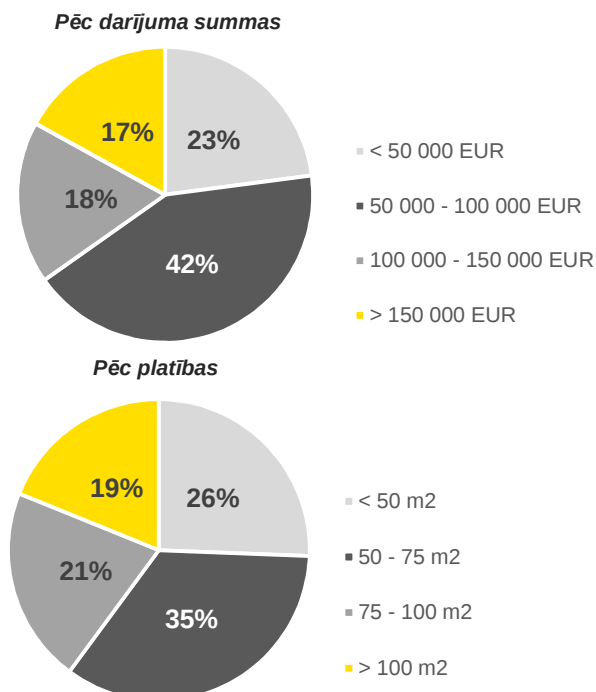
Rīgas jauno dzīvokļu darījumu skaits un kopējā summa (pēdējie 12 mēneši)



Jauno dzīvokļu īpatsvars Rīgas dzīvokļu tirgū 2016.gada III ceturksnī



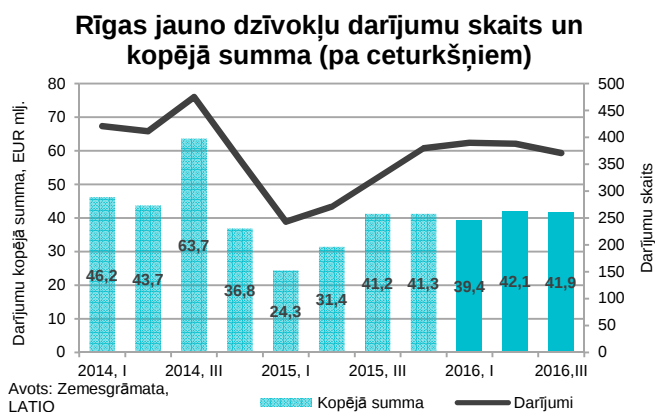
Rīgas jauno dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu kategorijas un platības 2016.gada III ceturksnī



Rīgas jauno dzīvokļu tirgus

	2016, III	Izmaiņas pret 2016, II
Darījumu skaits	371	- 4,4%
Darījumu kopējā summa, EUR milj.	41,9	- 0,4%
Pirmreizējais tirgus, darījumu skaits	235	- 7,1%
Otrreizējais tirgus, darījumu skaits	136	+ 0,7%
Nerezidentu darījumu skaits	58	+ 7,4%
Rezidentu darījumu skaits	313	- 6,3%
Nerezidentu darījumu kopējā summa, EUR milj.	9,5	+ 9,9%
Rezidentu darījumu kopējā summa, EUR milj.	32,4	- 3,1%

- 63% darījumu ar jaunajiem dzīvokļiem notiek pirmreizējā tirgū, kas, salīdzinot ar iepriekšējo ceturksni, ir kritums par 2 procentpunktiem.
- Pirmreizējā tirgus aktivitāte šobrīd jāvērtē piesardzīgi, jo kopš 2015.gada vidus apmēram trešdaļa darījumu notiek ar dzīvokļiem jaunajā projektā Salnas ielā 21. Tuvākajā laikā projektā esošie vairāk nekā 500 dzīvokļi tiks izpārdoti un, tirgū iztrūkstot cenas ziņā līdzvērtīgai alternatīvai, pirmreizējā tirgus aktivitāte varētu nedaudz samazināties.
- 2016.gada 3.ceturksnī rezidentu aktivitāte jauno dzīvokļu tirgū nedaudz samazinājās ar caurmērā 100-105 darījumiem mēnesī.
- Par 7% pieauga darījumu skaits ar rezidentiem, bet kopējā darījumu summa ceturksnī pieauga par 10% un sasniedza 9,5 miljonus EUR trīs mēnešu laikā.
- 3.ceturksnī samazinājās darījumu skaits ar mazas un vidējas platības dzīvokļiem, taču ar lielajiem dzīvokļiem virs 100 m² darījumu skaits pieauga par 22%, sasniedzot augstāko rādītāju kopš 2014.gada rudens.
- Lielākais pieprasījums ir pēc divu vai trīs istabu dzīvokļiem ar platību līdz 75m².
- Tirgū dominējot vietējam pieprasījumam, 65% no pārdotajiem dzīvokļiem jaunajos projektos ir cenu kategorijā līdz 100 tūkstošiem EUR, taču darījumu skaits šajā ceturksnī samazinājās par 10%. Dārgākajā segmentā virs 100 tūkstošiem EUR aktivitāte saglabājās nemainīga.



CENAS

- Saskaņā ar Latio darījumu informāciju 2016.gada trešajā ceturksnī dzīvokļu vidējās cenas jaunajos projektos saglabājās stabilas visos segmentos – gan mikrorajonos, gan centrā, kā arī Vecrīgā.

PIEDĀVĀJUMS

- Arvien nostiprinoties aktivitātei jauno projektu pirmreizējā tirgū, paredzam, ka cenas saglabāsies stabilas, jo piedāvājums vēl joprojām uzskatāms par pietiekamu. Arī tuvākajā nākotnē paredzams, ka tirgu papildinās vairāk nekā 10 jauno projektu ēkas, nodrošinot segmenta stabilu un ilglaicīgu attīstību.

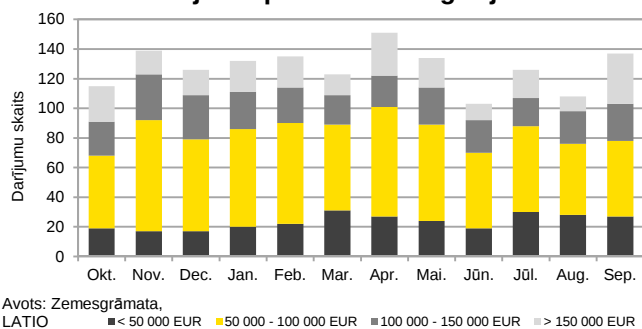
PROGNOZES

- 2016.gada nogalē un 2017.gadā plānots, ka Rīgas jauno dzīvokļu tirgu dažādos tā segmentos papildinās vairāk nekā 10 jaunie projekti.
- Nostiprinoties vietējam pieprasījumam, pēc paredzamās Salnas ielas 21 dzīvokļu izpārdošanas paredzam, ka, lai gan nelielu aktivitātes kritumu var gaidīt, pircējs arī turpmāk saglabās interesi par mājokļiem jaunajos projektos, neskatoties uz to, ka cenas ziņā līdzvērtīgu piedāvājumu šobrīd tirgū nav.
- Aktīvajos tirgus segmentos nav pieprasījuma vai piedāvājuma izteiktas dominances un nozīmīgas cenu svārstības tuvākajā nākotnē nav paredzamas.

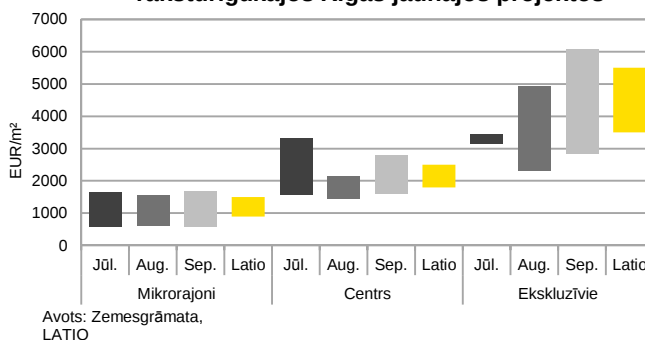
Kam pircēji pievērš uzmanību?

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

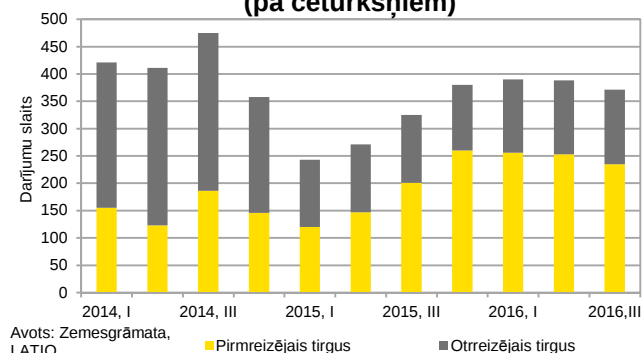
Rīgas jauno dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc cenu kategorijas



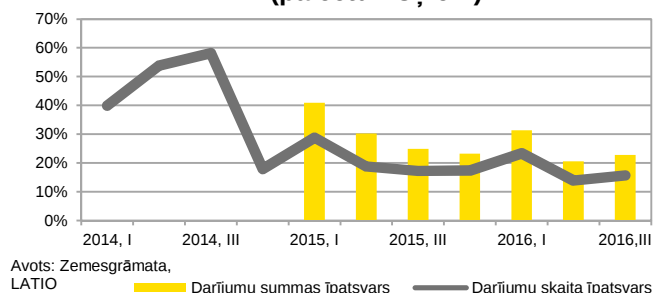
Dzīvokļa kvadrātmetra cenu diapazons raksturīgākajos Rīgas jaunajos projektos



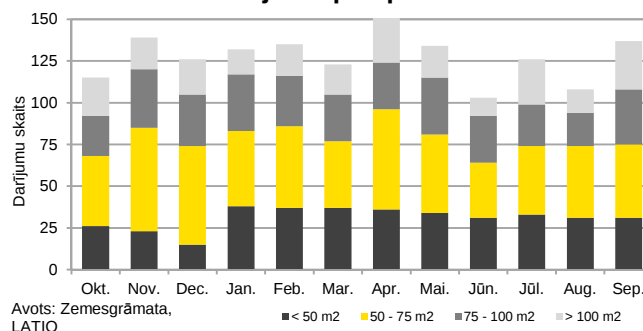
Rīgas jauno dzīvokļu darījumu skaits pirmreizējā un otrreizējā tirgū (pa ceturkšņiem)



Nerezidentu darījumu skaita un summas īpatsvars jauno dzīvokļu tirgū (pa ceturkšņiem)



Rīgas jauno dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc platības





Latio rīcībā esošā informācija par jauno dzīvokļu ēkām, kuras plānots nodot ekspluatācijā vai būvēt

Adrese	Dzīvokļu skaits	Orientējošā cena EUR/m²	Nosaukums	Attīstītājs	Mikrorajons	Plānots nodot ekspluatācijā
Saktas iela 24	10	1400	Saktas Nams	Privāti investori	Purvciems	
Pupuķu iela 7	80	1400	Priedes, 4.māja	YIT Celtniecība	Valdlauči	2017
Cēsu iela 7	32		Cēsu iela 7	SIA Cēsu 7	Tālais centrs	2017
Narvas iela 3	14	1500	Narvas 3	Narvas Investment	Tālais centrs	
Valkas iela 4	10	5000		CCDU Baltic SIA	Centrs	
Lapsas iela 12	46			SIA Bonava Latvija	Dārziņi	2016 / 2017
Prūšu iela	69			SIA Bonava Latvija	Ķengarags	2017
Klijānu iela 2f	48	1400		SIA KL2	Tālais centrs	2017
Grostonas iela 12	52	2300 – 2600	Skanstes Parks	SIA Merks	Skanste	2016 (1.māja)
Ogļu iela 30	7	3000 – 3200	Riverside Residence	SIA BIIG	Ķīpsala	2017
Slokas iela 31	24	1900	Slokas iela 31	SIA Slokas 31	Tuvā Pārdaugava	2017
Jūrmalas gatve 82		No 1260	Imantas Ozoli, 2.māja	SIA KBO	Imanta	
Antonijas iela 17A	116		Magdelēna	Vastint Latvia	Centrs	
Ķīpsalas iela 49	10	3500	Ķīpsala	YIT Celtniecība	Ķīpsala	2017
-	1400		Trehhome	AFI Europe	Pļavnieki	
Kokneses pr. 1a			Mežaparka Rezidences	NCH Capital	Mežaparks	2017 (1.kārta)
Jeruzalemes 5k	41	3070 – 7035	J5 Apartments	SIA J5	Klusais centrs	2017

Latio rīcībā esošā informācija par pēdējām ekspluatācijā nodotajām jauno dzīvokļu ēkām Rīgā un Jūrmalā

Adrese	Dzīvokļu skaits	Orientējošā cena EUR/m²	Nosaukums	Attīstītājs	Mikrorajons
Elizabetes iela 18	21	6000	Elizabetes Apartamenti	SIA Transit Tandem	Centrs
Pupuķu iela	80	1400	Priedes, 1. un 2.māja	YIT Celtniecība	Valdlauči
Bitera iela 6	20	2000-2200	Bitera 6	Art Terra	Imanta
Jūrmalas gatve 82	108	no 1260	Imantas Ozoli	SIA KBO	Imanta
Iļģuciema iela 7	24	1350	Nordeka Park Haus		Iļģuciems
Elizabetes iela 4	12	4500	Elizabete Garden Residence	Dekarta Properties	Centrs
Ropažu iela 12	100	1500	Jaunā Teika	SIA Jaunā Teika	Teika
Stendes iela 5	51	1520	Domino	SIA YIT Celtniecība	Šampēteris
A.Bīrnieka-Upīša 13	95	2600	Felicity Apartments	SIA Domuss	Centrs
Biķernieku iela 16	65	1600	Biķerziedi (5.nams)	SIA YIT Celtniecība	Teika
Mera iela 57a	38	No 1700	Miera Park House	Pillar Holding Company, KS	Centrs
Baznīcas iela 18a	20	4000	Club Central Residence	SIA Kappa Capital	Centrs
Dzintaru prospekts 26	27	īres nams	Park Apartments		Dzintari, Jūrmala
Turaidas iela 17	121	3500	Turaidas kvartāls	SIA MC Turaida Property	Dzintari, Jūrmala
Elizabetes iela 39	30	4600	Tal Residence	SIA E-39	Centrs
Elizabetes iela 22	48	2600	Elizabetes Residence	SIA Enkom Capital	Centrs
Rembates iela 8	73	1200	R8 Apartments	SIA VITRUM MT	Pļavnieki
Kazarmu iela 3	24	1800	Solea Residence	SIA Aura Estates	Centrs
Putnu iela 31	60	1250	Putnu iela 31	SIA Bonava Latvija	Ziepniekkalns
Grostonas iela 21	124	2000	Skanstes mājas	SIA Merks	Skanste
Blaumaņa iela 20	82	1700 – 4600	Centrus	Centrus Real One	Centrs
Strēlnieku iela 7	51	5000	Art Luxury House	Alfa Property Group	Centrs
Antonijas iela 26	42	3500	La Melodie		Centrs
Ceriņu iela 3	11	5000	Ceriņu 3	Ash Property	Jūrmala
Skolas iela 20	36	2500 – 3200	Skolas iela 20	Ash Property	Centrs
Brīvības iela 46	17	3500	Brīvības apartamenti	SIA Brīvības 46	Centrs
Ikšķiles iela 4	21	5700 – 6300	Kado Karim	Dzintaru parks	Jūrmala
Vienības prospekts 43	45	4000	Admirāļu Osta	DP fonds	Jūrmala
Kāpu iela 40	7				Jūrmala
Teātra iela 27	4				Jūrmala

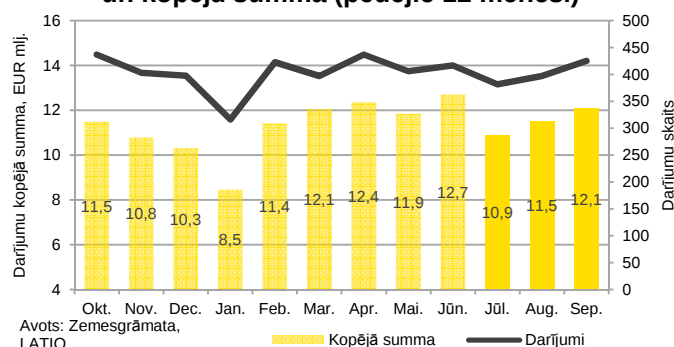


www.latio.lv - vairāki tūkstoši dzīvokļu piedāvājumu

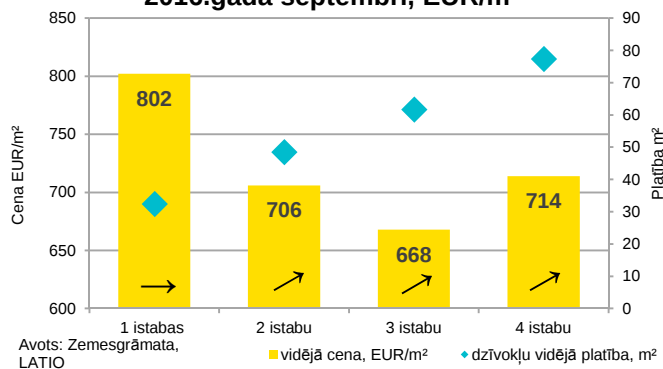
SĒRIJVEIDA DZĪVOKĻI TIRGUS AKTIVITĀTE

- Rīgas sērijveida dzīvokļu tirgus 2016.gada 3.ceturksnī saglabāja stabilu aktivitāti, lai gan, salīdzinot iepriekšējo ceturksni, bija vērojams neliels darījumu skaita kritums par 4,4% un par 6,5% samazinājās arī darījumu kopējā summa.
- Pēc Zemesgrāmatas datiem Rīgas sērijveida dzīvokļu tirgū 3.ceturksnī reģistrēti 1204 darījumi par kopējo summu 34,5 miljoni EUR.
- Darījumi ar sērijveida dzīvokļiem veido 66% no Rīgas dzīvokļu tirgus aktivitātes, bet darījumu kopējās summas ziņā tirgus daļa ir 38%. Caurmērā šāda tirgus daļa sērijveida dzīvokļiem ir kopš 2014.gada 4.ceturkšņa.
- Zemāka aktivitāte ar mazāk nekā 400 darījumiem mēnesī bija vērojama vasaras pēdējos mēnešos jūlijā un augustā, bet septembrī tirgus aktivitāte atkal pieauga un reģistrēti 425 darījumi ir otrs augstākais rādītājs šogad.
- Gada pirmajos deviņos mēnešos, salīdzinot ar 2015.gadu, fiksēts darījumu skaita pieaugums par 8% un reģistrētās darījumu kopējās summas pieaugums par 20%. Arī salīdzinot ar 2014.gada pirmajiem deviņiem mēnešiem, vērojams pieaugums.

Rīgas sērijveida dzīvokļu darījumu skaits un kopējā summa (pēdējie 12 mēneši)



Sērijveida dzīvokļu vidējā cena Rīgā 2016.gada septembrī, EUR/m²



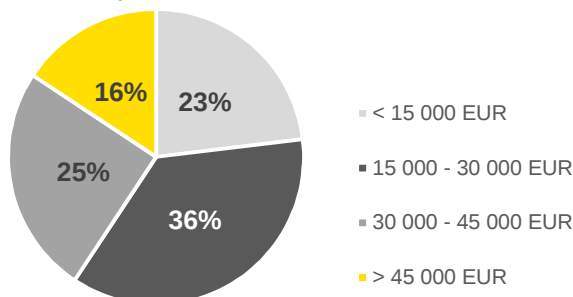
- Trešajā ceturksnī nedaudz par 4,1% pieauga pieprasījums pēc dzīvokļiem ar platību līdz 40 kvadrātmetriem, taču darījumu skaits ar vidējas platības (40-60 m²) un lielākiem (> 60 m²) sērijveida dzīvokļiem samazinājās.
- Gandrīz puse darījumu (49%) notika ar 2-3 istabu dzīvokļiem ar platību no 40 līdz 60 kvadrātmetriem. Ar 1-2 istabu dzīvokļiem (līdz 40 m²) trešajā ceturksnī notika 30% darījumu, bet darījumu skaits ar dzīvokļiem platībā virs 60 kvadrātmetriem veidoja 22%. Šāda darījumu proporcija ar nelielām izmaiņām saglabājas stabila jau vairākus gadus.
- Salīdzinot cenu līmeni, 2016.gada 3.ceturksnī darījumu skaits ar lētākiem dzīvokļiem saglabājās iepriekšējā līmenī, par 6% pieauga darījumu skaits ar dārgākiem dzīvokļiem, savukārt aktivitāte vidējā cenu segmentā samazinājās par 16%.
- Otro ceturksni pēc kārtas pieauga darījumu skaits ar dzīvokļiem lietuviešu projekta sērijveida namos, trešajā ceturksnī sasniedzot pēdējo trīs gadu maksimumu. Dzīvokļi lietuviešu projekta daudzdzīvokļu namos šobrīd ir pārliecinoši pieprasītākie – 26% no darījumiem sērijveida dzīvokļu tirgū notiek tieši ar šādiem īpašumiem.
- Pārējo pieprasītāko projektu dzīvokļu darījumu skaita proporcija 3.ceturksnī bija mainījusies ne vairāk kā 1 procentpunkta robežās. Bez lietuviešu projekta namiem, liels darījumu skaits vērojams arī ar dzīvokļiem Hruščova un 602.sērijas namos.
- Trešajā ceturksnī lielākais darījumu skaits ir fiksēts ar sērijveida dzīvokļiem Ķengaragā, kur novērots darījumu skaita pieaugums par 18%. Pieaugums bijis arī aktivitātei Purvciemā un Pļavniekos, taču pārējās piecās pieprasītākajās apkaimēs darījumu skaits samazinājās, visvairāk Imantā – par 23%.

PIEDĀVĀJUMS

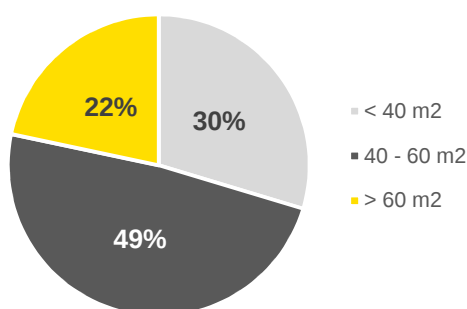
- Darījumi galvenokārt notiek ar īpašumiem par summu no 20 līdz 40 tūkstošiem EUR, kas atbilst 2-3 istabu dzīvokļiem.
- Šajā cenu kategorijā jau ilgstoši ir vērojams laba piedāvājuma trūkums par atbilstošu cenu, īpaši jūtams ir kvalitatīvu dzīvokļu trūkums vidējos stāvos.

Rīgas tipveida dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc darījumu summas un platības 2016.gada III ceturksnī

Pēc darījuma summas



Pēc platības



Rīgas sērijveida dzīvokļu tirgus darījumu skaits un kopējā darījumu summa

	2016, III	Izmaiņas pret 2016, II
Darījumu skaits	1 204	- 4,4%
Kopējā summa, miljoni EUR	34,5	- 6,5%

Darījumu skaits pēc platības

< 40 m ²	357	+ 4,1%
40 - 60 m ²	586	- 9,7%
> 60 m ²	261	- 2,6%

Darījumu skaits pēc darījuma summas

< 15 000 EUR	278	+ 13,9%
15 000 – 30 000 EUR	436	- 9,4%
30 000 – 45 000 EUR	301	- 15,7%
> 45 000 EUR	189	+ 6,2%

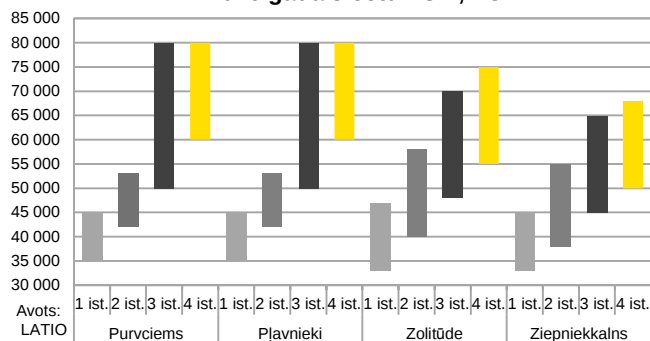
CENAS UN PROGNOZE

- Darījumu skaits ir stabils, taču, ilgstoši saglabājoties ierobežotam pieprasītāko dzīvokļu kategoriju piedāvājumam, sērijveida dzīvokļu vidējā cena lēnām turpina augt un 2016.gada 3.ceturksnī pārsniedza 700 EUR/m² robežu. Septembrī vidējā cena bija 707 EUR/m², kas ir par 8 EUR jeb 1,1% augstāka nekā jūnijā. Gada pirmo deviņu mēnešu laikā sērijveida dzīvokļu vidējā cena ir pieaugusi par 4,7%.
- Paredzams, ka arī turpmāk varētu būt vērojams neliels cenu kāpums, sevišķi pieprasītākajās dzīvokļu kategorijās, bet kopumā sērijveida dzīvokļu segments saglabāsies stabils gan aktivitātes, gan cenas ziņā.

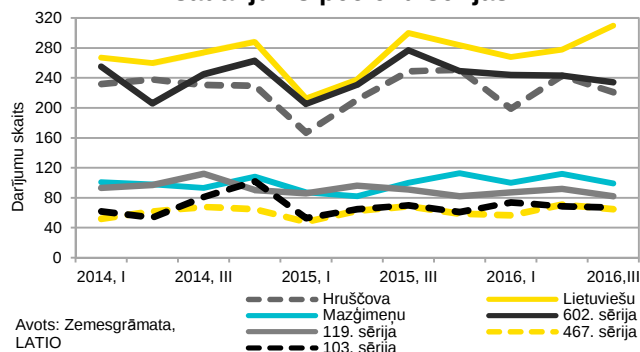
Kam pircēji pievērš uzmanību?

- 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);
- nekustamā īpašuma nodokļa apmērs;
- vai ir legalizēta dzīvokļa pārbūve.

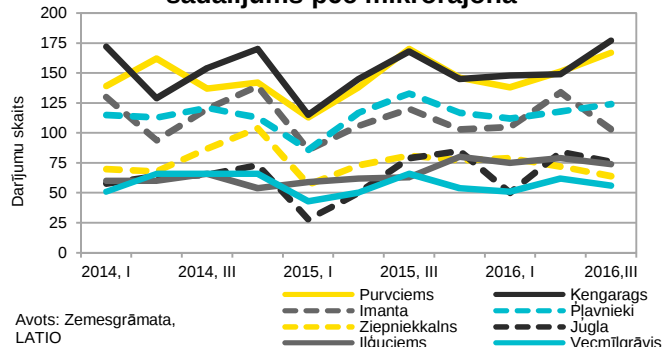
**119.sērijas dzīvokļu cenu diapazons Rīgā
2016.gada 3.ceturksnī, EUR**



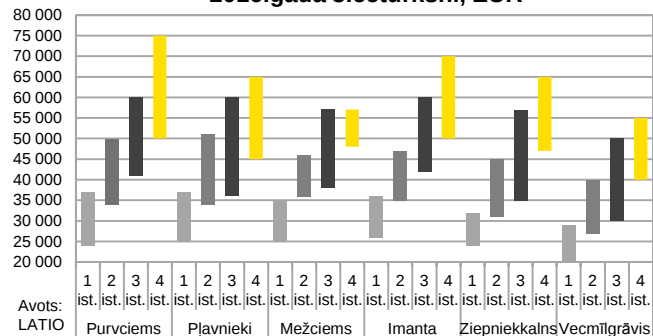
**Rīgas sērijveida dzīvokļu darījumu skaita
sadalījums pēc ēku sērijas**



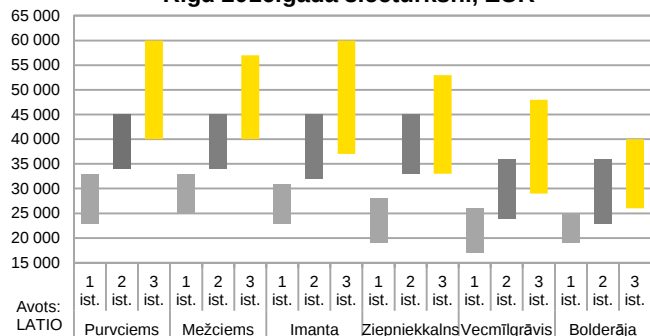
**Rīgas sērijveida dzīvokļu darījumu skaita
sadalījums pēc mikrorajona**



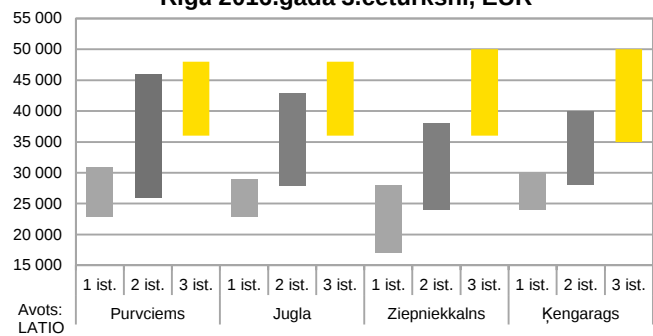
**602.sērijas dzīvokļu cenu diapazons Rīgā
2016.gada 3.ceturksnī, EUR**



**"Lietuviešu" sērijas dzīvokļu cenu diapazons
Rīgā 2016.gada 3.ceturksnī, EUR**



**"Hruščova" sērijas dzīvokļu cenu diapazons
Rīgā 2016.gada 3.ceturksnī, EUR**





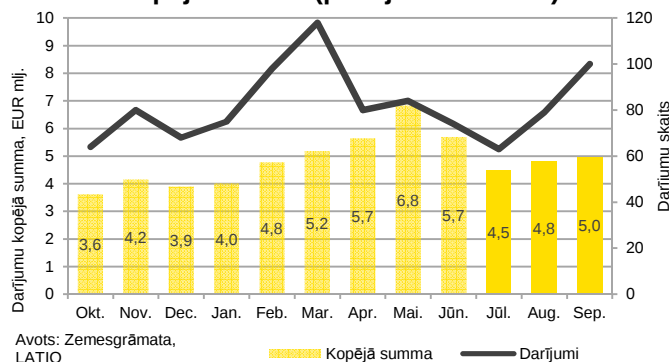
Dzīvoklis Kalpaka bulvārī

RĪGAS CENTRA DZĪVOKĻI

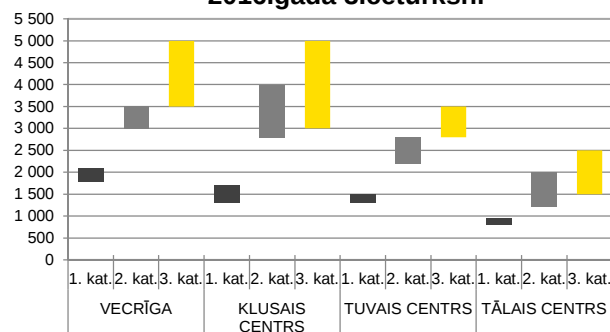
TIRGUS AKTIVITĀTE

- 2016.gada trešajā ceturksnī darījumu skaits ar centra dzīvokļiem saglabājās iepriekšējā perioda līmenī ar nelielu 1,7% pieaugumu, savukārt Zemesgrāmatā reģistrētā darījumu kopējā summa samazinājās par 21%.
- Vasarā bija vērojama visai zema tirgus aktivitāte, taču septembrī tā pieauga un sasniedza 100 darījumus mēnesī, kas ir otrais lielākais rādītājs šogad.
- 2016.gada pirmajos deviņos mēnešos, salīdzinot ar iepriekšējo gadu, darījumu skaits ir pieaudzis par 44%, bet kopējā darījumu summa par 49%.
- Aktivitātes ziņā pieaugums par 10% ir vērojams arī, salīdzinot ar 2014.gadu, taču kopējā summa ir par 15% kritusies. Jāatzīmē, ka 2014.gada 1.septembrī spēkā stājās izmaiņas Imigrācijas likumā, kas būtiski samazināja nerezidentu aktivitāti centra dzīvokļu tirgū, sevišķi tā ekskluzīvākajā segmentā – Vecrīgā un Klusajā centrā.
- Uz nerezidentu pircēju orientētais tirgus Klusajā centrā un Vecrīgā kopš izmaiņām Imigrācijas likumā turpina stagnēt ar 5-6 darījumiem mēnesī.

Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaits un kopējā summa (pēdējie 12 mēneši)



Centra dzīvokļu cenu diapazons 2016.gada 3.ceturksnī



Avots:
Zemesgrāmata,
LATIO

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

- Tālāk no Rīgas centrālās daļas – Tuvajā centrā, 3.ceturksnī aktivitāte sasniedza augstāko līmeni pēdējo divu gadu laikā ar 15-18 darījumiem mēnesī. Tālajā centrā, kur piedāvājums ir vairāk orientēts uz vietējo pircēju, aktivitātes līmenis ir saglabājies iepriekšējā ceturkšņa līmenī un ir vērtējams kā augsts ar 55-60 darījumiem mēnesī.
- 3.ceturksnī ir notikušas acīmredzamas izmaiņas pircēju izvēlē – darījumu skaits ar maziem dzīvokļiem (līdz 50 m²) ir pieaudzis par 48%, bet ar lieliem dzīvokļiem (vairāk nekā 150 m²) par 29%.
- Tikmēr darījumu skaits ar vidējiem dzīvokļiem (50-100 m²) samazinājās par 23%, bet vidēji lieliem (100-150 m²) – pat par 38%.
- Nerezidentu aktivitāte saglabājas nemainīgi zema, taču jāatzīmē septembrī reģistrētie 15 darījumi, no kuriem lielākā daļa – Tālajā centrā. Tas ir viens no augstākajiem nerezidentu aktivitātes rādītājiem kopš stājās spēkā izmaiņas Imigrācijas likumā.
- Vietējā pieprasījuma interese par nelieliem dzīvokļiem Tālajā centrā saglabājas augsta – daļai vietējo pircēju dzīvoklis pirmskara mājās ir alternatīva sērijveida dzīvokļiem, ja mājoklis jaunajā projektā pircējam šķiet pārāk dārgs.
- Tirgū vērojama tendence, kad pircēji – gan rezidenti, gan nerezidenti – arvien lielāku uzmanību pievērš nekustamā īpašuma nodokļa lielumam, kas atsevišķās ekskluzīvākās apkaimēs sāk veidot būtisku īpašuma lietošanas izdevumu daļu.

PIEDĀVĀJUMS

- Līdzīgi tipveida dzīvokļu tirgum arī šajā segmentā saglabājas nepietiekams labu dzīvokļu piedāvājums par adekvātu un tirgus situācijai atbilstošu cenu.

Kam pircēji pievērš uzmanību?

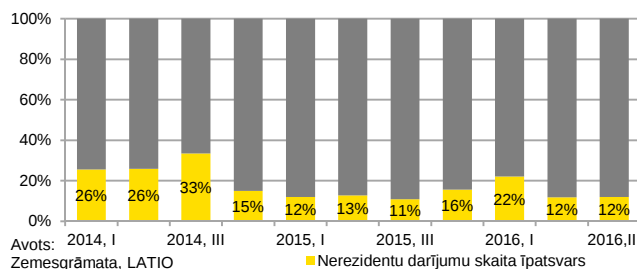
- laba atrašanās vieta;
- mājas vizuālais un tehniskais stāvoklis;
- sakārtots mājas pagalmis un sakopta apkārtnē;
- apsaimniekošanas izmaksas un pakalpojuma sniedzējs, uzkrājumu veidošana;
- automašīnas novietošanas iespējas.

Rīgas centra teritoriālais dalījums

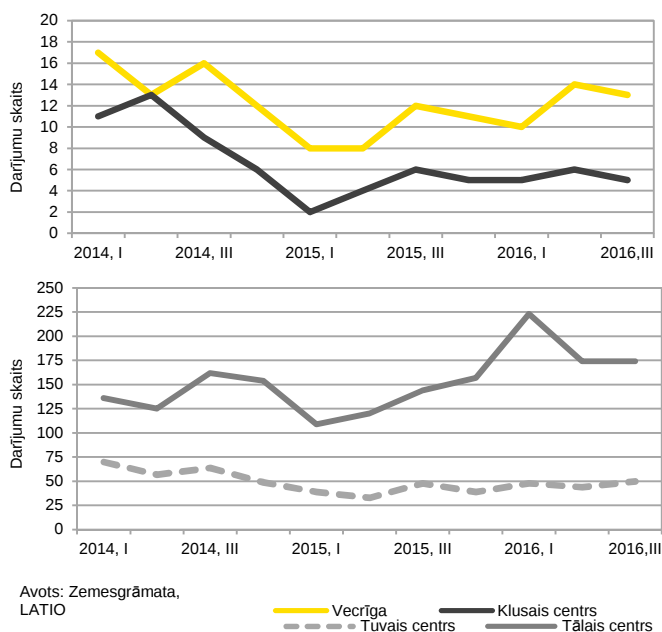
Tuvais centrs	Klusais centrs	Tālais centrs
ierobežo K.Valdemāra iela, Marijas, A.Čaka iela, Vecrīga un Matīša iela, Šarlotes, A.Briāna iela	ierobežo K.Valdemāra iela, Kalpaka bulvāris, Elizabetes, Eksporta iela, Hanzas iela	ierobežo tuvais centrs, klusais centrs, Valmieras, Pērnavas, Senču iela (gar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

Pārskatā analizēti darījumi ar Rīgas centra dzīvokļu īpašumiem, izņemot darījumus ar daudzdzīvokļu māju domājamajām daļām

Nerezidentu īpatsvars centra dzīvokļu tirgū pēc darījumu skaita

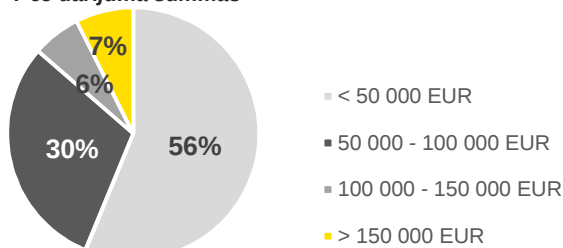


Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaits pēc teritoriālā dalījuma

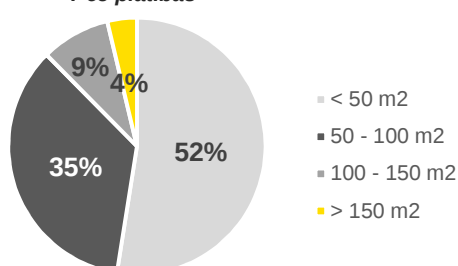


Rīgas centra dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc darījumu summas un platības 2016.gada III ceturksnī

Pēc darījuma summas



Pēc platības





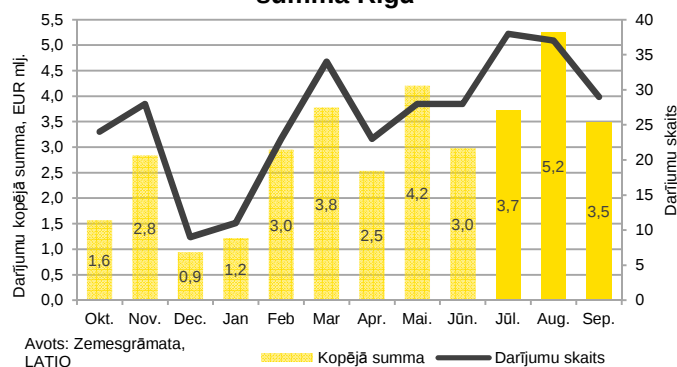
Savrupmāja Līčos

SAVRUPMĀJAS, PRIVĀTĀS APBŪVES ZEME

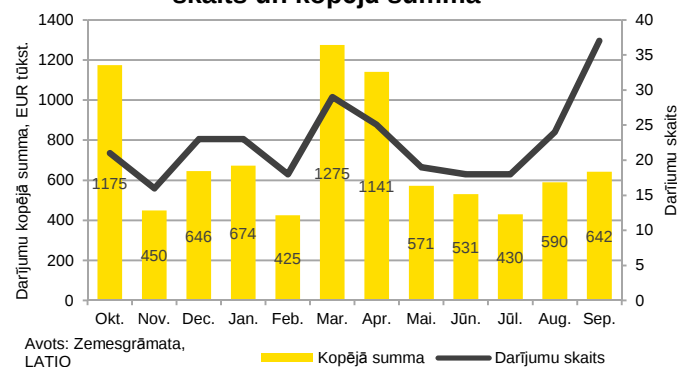
TIRGUS AKTIVITĀTE

- Savrupmāju un privātās apbūves zemes tirgus trešajā ceturksnī uzrādīja augstu aktivitāti. Darījumi šobrīd lielākoties notiek ar īpašumiem, kuriem pārdevējs ir gatavs par 10-20% samazināt cenu, īpašumu padarot pircējam pievilcīgāku.
- Pirmo reizi pēdējo trīs gadu laikā darījumu skaits ar savrupmājām ceturksnī pārsniedza 100 darījumu robežu, uzrādot aktivitātes pieaugumu par 32%. Pozitīva pieauguma tendence vērojama jau trešo ceturksni pēc kārtas.
- Arī Zemesgrāmatā reģistrētā kopējā darījumu summa ar savrupmājām – 12,5 miljoni EUR, ir augstākais rādītājs pēdējo trīs gadu laikā ar pieaugumu 3.ceturksnī – 28%.
- Būtiskākais aktivitātes pieaugums vērojams darījumos ar savrupmājām par cenu līdz 100 000 EUR – 53%, nedaudz, par 8%, pieauga arī aktivitāte darījumos ar mājām ar cenu virs 100 000 EUR.
- 2016.gada pirmie deviņi mēneši savrupmāju tirgus aktivitātes un kopējās darījumu summas ziņā pārspējuši iepriekšējo divu gadu attiecīgo periodu. Darījumu skaits ir par 15-18% lielāks, bet kopējā summa pieaugusi pat par 50%.

Savrupmāju darījumu skaits un kopējā summa Rīgā

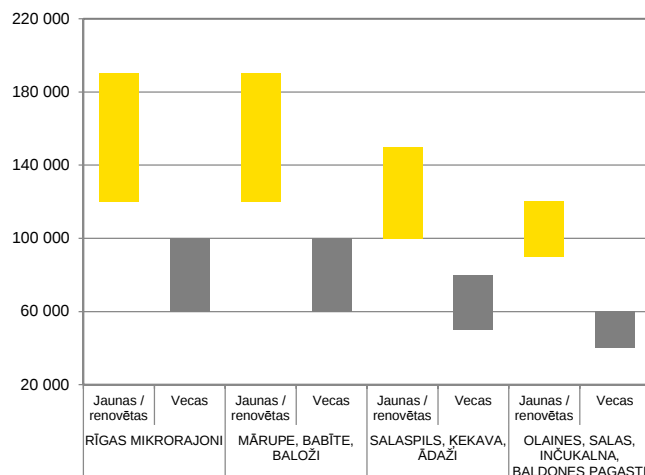


Rīgas privātpabūves zemes darījumu skaits un kopējā summa



- Pircēji turpina būt ļoti racionāli, izvērtējot savas iespējas un paredzamās izmaksas, lai izvēlētos iegādāties jau gatavu māju vai tomēr pirkt privātās apbūves zemesgabalu un mājas būvniecību uzņemties pašam.
- Privātās apbūves zemes tirgū 3.ceturksnī darījumu aktivitāte pieauga par 27% un sasniedza augstākos rādītājus kopš 2014.gada nogales.
- Tomēr, darījumiem notiekot pārsvarā ar zemesgabaliem par cenu zem 15 EUR/m², kopējā darījumu summa bija tikai 1,7 miljoni EUR, kas ir zemākā pēdējo 3 gadu laikā.
- 2016.gada pirmajos deviņos mēnešos ir reģistrēti par 12% vairāk darījumu nekā 2015.gadā un tikai par 1,2% mazāk nekā 2014.gadā. Pēc darījumu kopējās summas gan vērojams 8-9% kritums attiecībā pret iepriekšējiem gadiem.

Savrupmāju raksturīgāko cenu diapazons Rīgā un Pierīgā 2016.gada 2.cet., EUR



Avots: LATIO

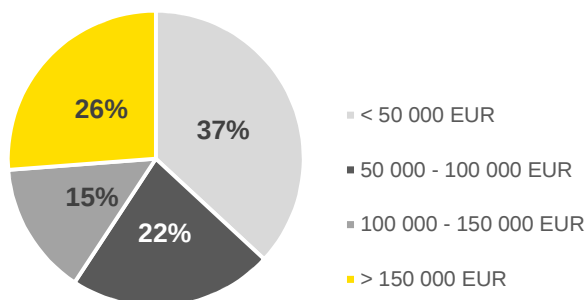
Kam pircēji pievērš uzmanību?

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

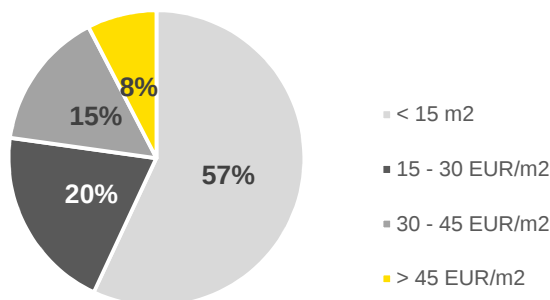
Rīgas sērijveida dzīvokļu tirgus darījumu skaits un kopējā darījumu summa

	2016, III	Izmaiņas pret 2016, II
Savrupmājas		
Darījumu skaits	104	+ 32%
Kopējā darījumu summa, mlj. EUR	12,5	+ 28%
< 50 000 EUR	38	+ 73%
50 000 – 100 000 EUR	23	+ 28 %
100 000 – 150 000 EUR	15	- 12%
> 150 000 EUR	27	+ 23 %
Privātās apbūves zeme		
Darījumu skaits	79	+ 27%
Kopējā darījumu summa, mlj. EUR	1,7	- 26%
< 15 EUR/m ²	45	+ 150%
15 – 30 EUR/m ²	16	- 27%
30 – 45 EUR/m ²	12	+ 9%
> 45 EUR/m ²	6	- 46%

Rīgas savrupmāju darījumu skaita sadalījums pēc cenu kategorijas



Rīgas privātās apbūves zemes darījumu skaita sadalījums pēc cenu kategorijas





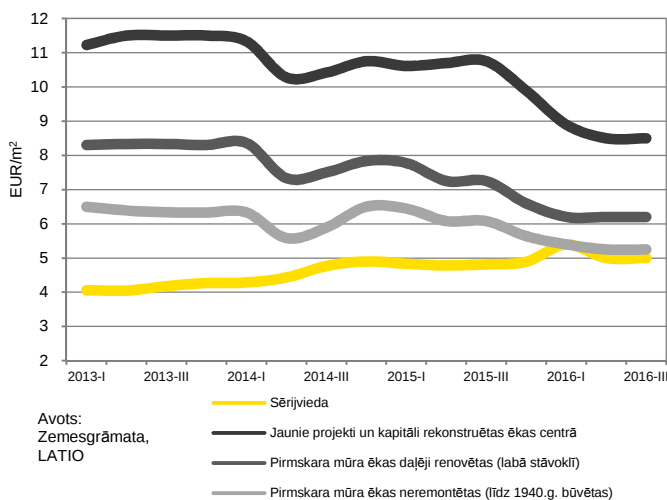
Izīrē dzīvokli Rīgas centrā

MĀJOKĻU ĪRES TIRGUS

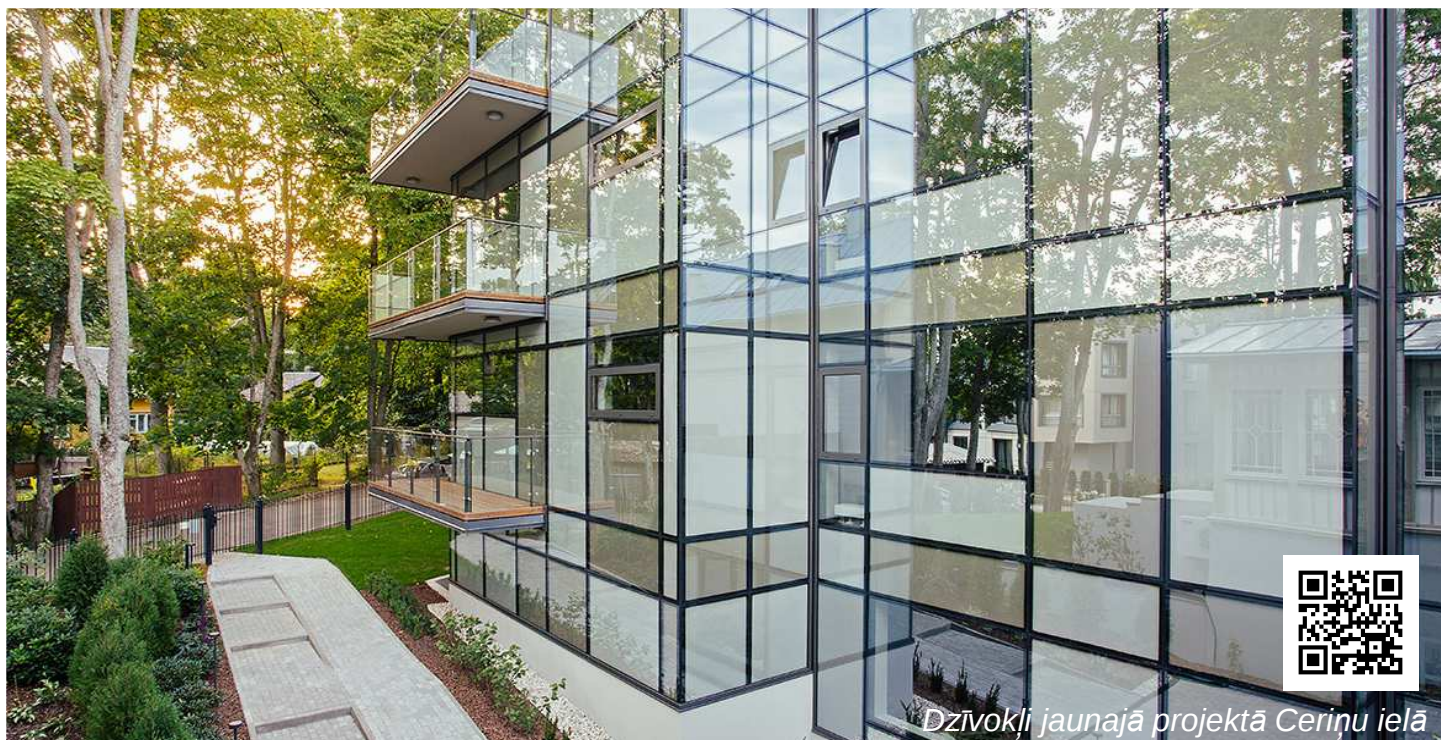
VISPĀRĒJS RAKSTUROJUMS

- 2016.gada trešajā ceturksnī vērā ņemamas īres maksas svārstības nav novērotas, taču aktivitātes līmenis tirgū vērtējams kā samērā augsts.
- Lielākais pieprasījums ir pēc lētākiem īres dzīvokļiem Rīgas centrā ar īres maksu 300 – 500 EUR robežās vai mikrorajonos ar īres maksu 200 – 400 EUR robežās.
- Rīgā lielākais pieprasījums ir pēc divu un triju istabu, kvalitatīvi izremontētiem dzīvokļiem, kā arī dzīvokļiem jaunajos projektos. Pieprasīti ir arī vienistabas dzīvokļi centrā.
- Tipiska sērijveida divistabu dzīvokļa mikrorajonos ar tirgus pieprasījumam atbilstošu īres maksu (ap 250 EUR) realizācijas laiks parasti ir 2 līdz 4 dienas.
- Šogad ārvalstu studenti īres dzīvokļu meklēšanu sākuši agrāk nekā citus gadus, dodot priekšroku kvalitatīvākiem, bet lētākiem dzīvokļiem Rīgas centrā.

Īres maksas dinamika Rīgā, EUR/m²



- Nerezidentu vidū vēl joprojām ir pieprasīti lielas platības dzīvokļi Rīgas centra vēstniecību rajonos. Tomēr vasarā palielinājās interese par kvalitatīvām savrupmājām Pierīgā.
- Gada laikā vērojama tendence, ka ģimnieks centra dzīvokļa īrei ir gatavs tērēt mazāk līdzekļu.

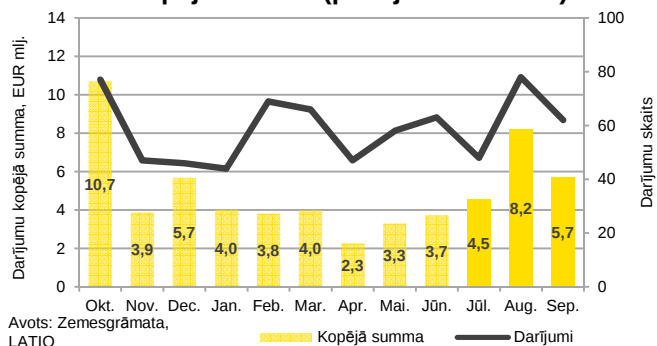


Dzīvokļi jaunajā projektā Cerīņu ielā

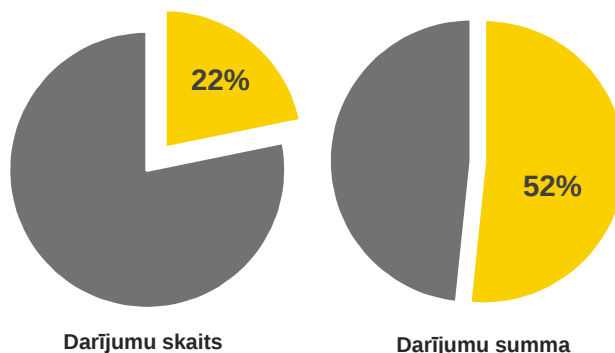
DZĪVOKĻU TIRGUS JŪRMALĀ

- 2016.gada trešajā ceturksnī, salīdzinot ar iepriekšējo periodu, Jūrmalas dzīvokļu tirgus aktivitāte pieauga par 12% ar caurmērā 60-65 darījumiem mēnesī, bet kopējā darījumu summa bija 18,4 miljoni EUR, kas ir pēdējo divu gadu maksimums un divreiz vairāk nekā 2.ceturksnī.
- Lielais kopējās summas pieaugums izskaidrojams ar 3 jūnijā notikušiem darījumiem kopsummā par 3,6 miljoniem EUR jaunajā *premium* klases projektā «Legend» Bulduru prospektā.
- Jauno projektu dzīvokļu tirgū gada trešajā ceturksnī darījumu skaits pieauga par 37%, kopumā noticis 41 darījums par summu 9,5 miljoni EUR.
- Nerezidentu veiktie darījumi veido apmēram pusi no kopējā darījumu skaita jaunajos Jūrmalas projektos. Šī gada pirmajos deviņos mēnešos rezidentu veikto darījumu skaits ir pieaudzis par 57%, salīdzinot ar tādu pašu periodu pirms gada. Tas liecina par vietējā pircēja atgriešanos pārsvarā nerezidentu dominētā Jūrmalas dzīvokļu tirgus segmentā.

Jūrmalas dzīvokļu tirgus darījumu skaits un kopējā summa (pēdējie 12 mēneši)

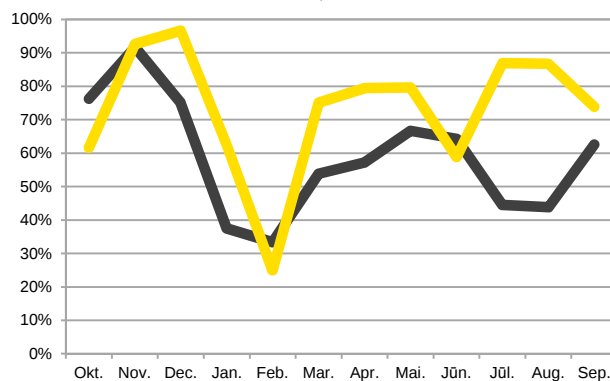


Jauno dzīvokļu īpatsvars Jūrmalas dzīvokļu tirgū 2016.gada III ceturksnī



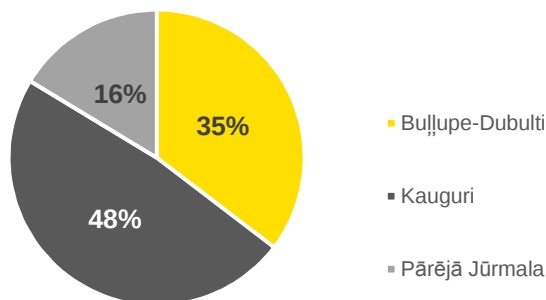
- Jauno projektu dzīvokļu tirgū 2016.gada 3.ceturksnī notika 22% no visiem dzīvokļu darījumiem Jūrmalā, taču šo darījumu kopējās summas īpatsvars tirgū sasniedza 52%.
- Lielākais darījumu skaits notiek Kauguros, kur lielā piedāvājuma dēļ ļoti aktīvs ir sērijveida dzīvokļu tirgus. Darījumu summas Kauguros ar līdzvērtīgiem īpašumiem ir zemākas nekā Rīgā, turpretī vidējais darījums Jūrmalas jaunajos projektos ir aptuveni divas reizes dārgāks nekā Rīgā.
- Gandrīz pilnībā uz vietējo pircēju orientētajā sērijveida dzīvokļu tirgū notika caurmērā 45-50 darījumi mēnesī, un puse no tiem notika Kauguros.
- Pieprasītākie dzīvokļi šajā segmentā ir 40 līdz 60 kvadrātmetrus lieli ar cenu līdz 30 tūkstošiem EUR.
- Otro ceturksni pēc kārtas savrupmāju tirgus aktivitāte saglabājās stabila ar vidēji 13-15 darījumiem mēnesī, taču darījumu kopējā summa pieauga par 74% un sasniedza 15,9 miljonus EUR. Lielākā darījumu aktivitāte ir ar mājām par cenu līdz 75 000 EUR un virs 250 000 EUR, kas norāda uz divām dažādām pircēju grupām.
- Privātās apbūves zemes tirgus Jūrmalā ir salīdzinoši neaktīvs ar vidēji pieciem darījumiem mēnesī un kopējā darījumu summu ceturksnī mazāku nekā 0,5 miljoni EUR. Lielākā daļa darījumu notiek ar zemi par cenu līdz 30 EUR/m².

Nerezidentu darījumu skaita un summas īpatsvars Jūrmalas jauno dzīvokļu tirgū

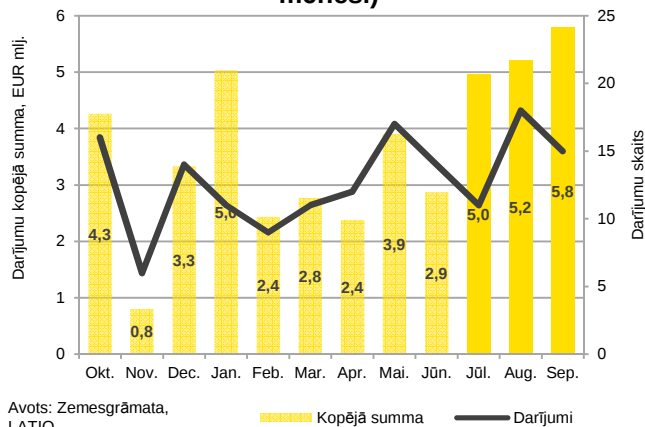


Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Jūrmalas pirmskara un sērijveida dzīvokļu darījumu skaita sadalījums pēc ģeogrāfiskā izvietojuma

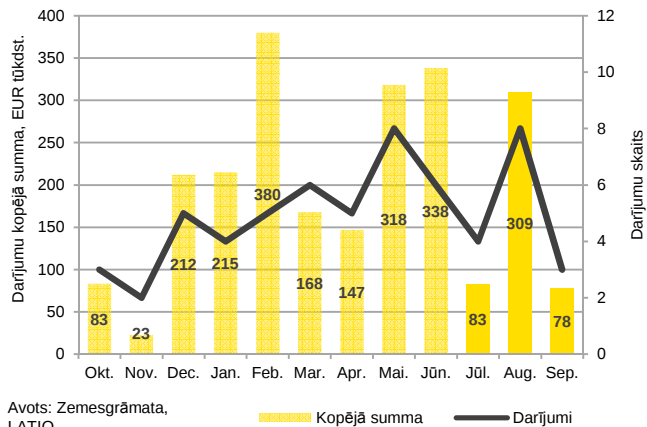


Jūrmalas savrupmāju tirgus darījumu skaits un kopējā summa (pēdējie 12 mēneši)



Avots: Zemesgrāmata, LATIO

Jūrmalas zemes tirgus darījumu skaits un kopējā summa (pēdējie 12 mēneši)



Avots: Zemesgrāmata, LATIO



Māja Baltijas jūras krastā



MĀJOKĻU TIRGUS REĢIONOS

DAUGAVPILS

JELGAVA

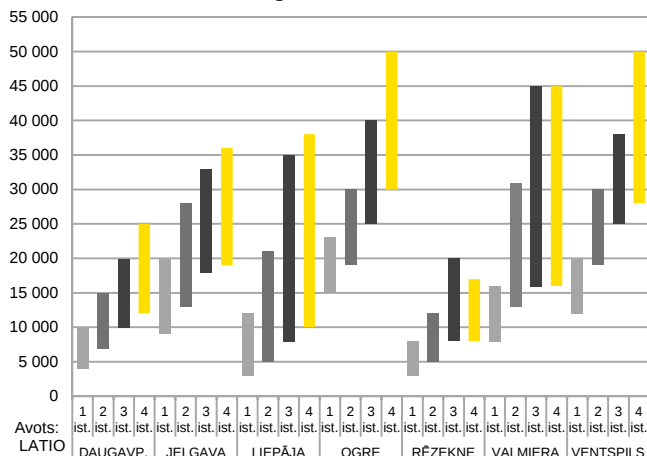
- 2016.gada 3.ceturksnī Daugavpilī dzīvokļu tirgus aktivitāte saglabājās iepriekšējā ceturkšņa līmenī.
- Pieprasījumā dominē 1 un 2 istabu dzīvokļi vidējos stāvos, kas ir izremontēti un neprasa papildu finanšu ieguldījumu. Pārsvarā darījumi notiek ar dzīvokļiem cenu diapazonā no 6 000 līdz 15 000 EUR.
- Tipveida dzīvokļu cenas pilsētas centrā ir no 200 līdz 400 EUR/m², bet mikrorajonos 150-250 EUR/m².
- Jauni daudzdzīvokļu nami kopš 2009.gada pilsētā netiek būvēti. Esošajos projektos aktivitāte ir ļoti neliela.
- Savrupmāju tirgus tendences arī saglabājušās līdzšinējā līmenī. Pircēji vairāk interesējas par īpašumiem ar labu remontu, kur nav nepieciešami papildu kapitālieguldījumi.
- Jelgavā 2016.gada tirgus aktivitāte 3.ceturksnī saglabājās stabili nemainīga, taču ir nedaudz samazinājies dzīvokļu piedāvājums.
- Pieprasījumā dominē divu istabu dzīvokļi par cenu līdz 25 000 EUR.
- Pircēju interese par dzīvokļiem jaunajos projektos ir zema, piedāvājumā ir dzīvokļi par cenu no 700 līdz 850 EUR/m². Dzīvokļiem centrā vidējā prasītā cena ir 650 EUR/m².
- 2016.gada 3.ceturksnī vidējā sērijveida dzīvokļa kvadrātmetra cena sasniedza 395 EUR/m².
- Darījumu skaits ar savrupmājām ir līdzīgs iepriekšējiem periodiem, būtisku izmaiņu nav. Interese ir par kvalitatīvām, pēdējo 5 līdz 7 gadu laikā būvētām mājām.
- Arī pieprasījums pēc savrupmājām Jelgavā nav būtiski mainījies, lielākā interese ir par nelielām mājām ar platību līdz 150 m².

- Ļoti ātri tiek pārdotas vecās mājas ar platību aptuveni līdz 80 m², kuras ir apmierinošā vai labā tehniskā stāvoklī un kuru cena ir aptuveni 60 000 EUR. Taču šādi piedāvājumi ir reti. Pircēji interesējas gan par jaunajām, gan arī vecajām mājām. Vairums darījumu notiek ar mājām par cenu līdz 80 000 EUR.
- Pircēju interese par privātās apbūves zemi ir zema, izvēli nosaka atrašanās vieta un pieejamās komunikācijas. Vidējā cena ir robežās no 3 līdz 12 EURm².
- Par lauksaimniecības zemēm interese ir liela, taču piedāvājums ir zems. Par viensētām interese galvenokārt ir pagastu centros un pilsētu tuvumā.

LIEPĀJA

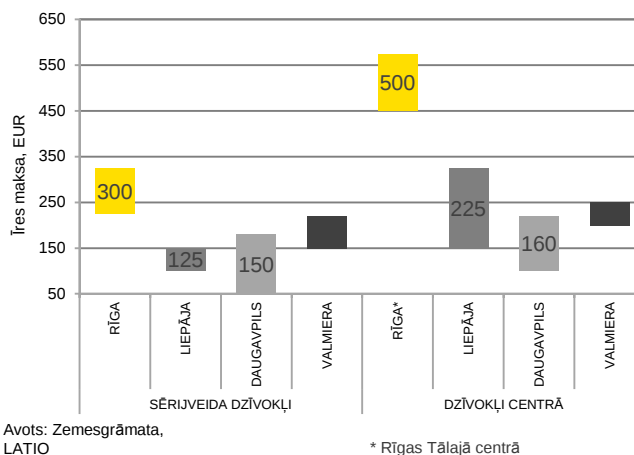
- Dzīvokļu tirgus aktivitāte Liepājā 2016.gada 3.ceturksnī saglabājas stabila ar vidēji 120 darījumiem mēnesī. Augustā fiksēts lielākais darījumu skaits pēdējo divu gadu laikā - 142 darījumi.
- Lielākā pircēju interese joprojām ir par 2 un 3 istabu dzīvokļiem. Pieprasījums pēc 3 istabu dzīvokļiem pārsniedz piedāvājumu, sevišķi pieprasītākajās apkaimēs - Dienvidrietumu rajonā un Ezerkrastā.
- Palielinās pircēju interese par dzīvokļiem ar kvalitatīvu remontu, kam nav nepieciešami lieli finanšu ieguldījumi un kas uzreiz ir apdzīvojami.
- Dzīvokļu cenas atkarībā no to tehniskā stāvokļa un atrašanās vietas svārstās no 200 līdz 600 EUR/m².

Tipveida dzīvokļu cenu diapazons Latvijas lielākajās pilsētās 2016.gada 3.ceturksnī, EUR



- Joprojām notiek dzīvokļu tirdzniecība projektā „Dzintara nams”, kas atrodas stratēģiski izdevīgā un skaistā vietā pie jaunuzceltās koncertzāles „Lielais Dzintars”. Cenas – vidēji no 600 līdz 800 EUR/m². Ir sāktas dzīvokļu tirdzniecība projektā „Avotu nams”. Rekonstruēta ēka ar lielas platības 8 dzīvokļiem. Cenas 900 – 1000 EUR/m². Dzīvokļi ar ļoti labas kvalitātes iekšējo apdari. Liela interese parādījusies par dzīvokļiem Rietumkrasta ielā – šogad jau 10 darījumi.
- Savrupmāju tirgū ir vērojama stabilitāte ar caurmērā 2-3 darījumiem mēnesī. Pieprasījums lielākoties ir pēc tūlītējai apdzīvošanai piemērotām mājām, kur 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, kad uzsvars ir uz īstermiņa trii ārvalstniekiem, galvenokārt atpūtniekiem no Lietuvas.
- Pieprasījums pēc privātās apbūves zemēm Liepājā ir relatīvi neliels. Pieprasītāki ir zemes gabali Vecliepājā.
- Ar viensētām darījumi notiek salīdzinoši maz. Pircēju interese ir par īpašumiem 25 kilometru rādiusā ap Liepāju. Bieži viensētas tiek iegādātas īpašuma sastāvā esošās lauksaimniecībā izmantojamās zemes vai mežaudzes dēļ.

Tipiska mēbelēta 60 m² liela dzīvokļa īres maksa Latvijas lielākajās pilsētās 2016.gada 3.ceturksnī, EUR



Avots: Zemesgrāmata, LATVIO

* Rīgas Tālajā centrā

- Darījumu skaits ar dzīvokļiem Ogres pilsētā 2016.gada 3.ceturksnī ir stabilizējies ar caurmērā 17 darījumiem mēnesī.
- Joprojām vērojama tirgus aktivitāte un cenu pieaugums. Sērijveida dzīvokļu vidējā cena Ogrē ir 450 – 700 EUR/m². Pēdējos mēnešos vērojams nepietiekams divu un vienas istabas dzīvokļu piedāvājums, tādēļ nedaudz pieaugusi to cena.
- Divu istabu dzīvokļi vidējā tehniskā stāvoklī ir cenās no 550 līdz 650 EUR/m², ja bez veikta remonta, tad 450 – 550 EUR/m². Pieprasīti ir arī vienas istabas un trīs istabu dzīvokļi.
- Pircēju interese par dzīvokļiem jaunajos projektos, kas tiek piedāvāti jau otrreizējā tirgū, saglabājas zema. Vidējā cena, par kādu būtu gatavi iegādāties dzīvokli, ir 600 – 800 EUR. Zema ir arī interese par dzīvokļiem pirmskara vai nestandarta projektu ēkās, tajā pašā laikā arī piedāvājums šajā dzīvokļu segmentā ir neliels.
- Pieprasījums pēc savrupmājām nav būtiski mainījies. Tāpat kā līdz šim, lielāka interese ir par 120 – 180 m² lielām mājām ar zemi 1 200 – 1 500 m², kas celtas pagājušā gadsimta otrajā pusē. Šādu māju cenas svārstās no 50 000 līdz 80 000 EUR. Pieprasījums pēc pēdējos gados celtām dārgām mājām par cenu virs 130 000 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 30 000 EUR līdz pat 70 000 EUR. Nelielas vasaras dārza mājas ir cenās no 10 000 – 20 000 EUR.
- Aktivitāte privātās apbūves zemes tirgū ir zema. Cena par 1200 – 1500 m² lielu zemes gabalu svārstās no 7 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 ha. Vidējās cenas ir robežās no 1 200 līdz 2 800 EUR par hektāru.
- 2016. gada 3. ceturksnī, salīdzinot ar 2016. gada 2. ceturksni, darījumu skaits Rēzeknē nav būtiski mainījies, caurmērā mēnesī tiek reģistrēti 35-45 darījumi.
- Aktīvāks dzīvokļu tirgus ir pilsētas centrā un Ziemeļu mikrorajonā. Darījumi notikuši pārsvarā, ar nelielas platības vienistabas un divistabu dzīvokļiem, kuri ir pienācīgi uzturēti, bez remonta, vai tajos veikts kosmētiskais remonts.
- Labi uzturētu, bet neremontētu, dzīvokļu cenas ir vidēji 100 – 150 EUR/m², savukārt ar veiktu kosmētisko remontu un nomainītām durvju un logu vērtnēm – 150 – 250 EUR/m². Pārplānotu dzīvokļu cenas ar veiktu kapitālo remontu sasniedz 250 - 400 EUR/m².
- Dzīvokļu cenas pēdējā laikā nav mainījušās. Ir vērojams, ka cenas Ziemeļu mikrorajonā un pilsētas centrā ir ļoti līdzīgas.
- Darījumi ar privātās apbūves zemi notiek reti, un nav vērojams, ka savrupmāju būvniecība Rēzeknē būtu kļuvusi aktīvāka.
- Zemi zem individuālās apbūves no valsts vai pašvaldības iegādājas ēku īpašnieki, lai ēku un zemi apvienotu vienā veselā īpašumā, taču arī šādu darījumu skaits ir neliels.
- Savrupmājas cena ir atkarīga no ēkas kopējās platības, zemesgabala lieluma un mājas tehniskā stāvokļa.
- Rēzeknē pārsvarā tiek piedāvātas 20. gadsimta 50.-60. gados būvētas dzīvojamās mājas ar platību 60-70 m² un optimālu zemesgabalu apmēram 600 m². Parasti tiek piedāvātas mājas bez remonta un pat bez ūdensvada un kanalizācijas.
- Šādu māju cenas ir caurmērā no 10 000 līdz 15 000 EUR. Pienācīgi uzturētu un labiekārtotu dzīvojamo māju cenas ir no 15 000 līdz 40 000 EUR. Rekonstruētu dzīvojamo māju cenas ir no 40 000 līdz 60 000 EUR. 2016. gada augustā Rēzeknes pilsētas zemesgrāmatā ir reģistrēts darījums ar jaunu dzīvojamo māju – 70 000 EUR.

VALMIERA

- Vietējais nekustamā īpašuma tirgus Valmierā ir stabilizējies.
- Pieprasījumā dominē 1 līdz 3 istabu dzīvokļi, kas neprasa lielus ieguldījumus.
- Savrupmāju tirgū pircēji vairāk interesējas par īpašumiem ar labu remontu, kas neprasa papildu kapitālieguldījumus.
- Interese vairāk ir par nelielām mājām ar platību līdz 150 m², kā arī par kvalitatīvām, pēdējo 5 līdz 7 gadu laikā būvētām mājām.
- Tipveida dzīvokļu piedāvājuma cena ir robežās no 330 EUR/m² līdz 700 EUR/m².
- Dzīvokļu cenas jaunajā projektā vai teicami izremontētiem dzīvokļiem ir ap 800 EUR/m².
- Šobrīd Valmierā un tās tuvumā savrupmājas ar piemājas zemi tiek piedāvātas par cenām no 23 000 līdz pat 300 000 EUR.
- Par zemākām cenām tiek piedāvātas dzīvojamās ēkas, kurās nav veikts remonts, par augstākām cenām – jaunbūvēti īpašumi vai īpašumi ar teicamu remontu.
- Pēdējā gada laikā darījumi ar dzīvojamām mājām noslēgti vidēji par 300 – 700 EUR/m².
- Jauni daudzdzīvokļu nami kopš 2009.gada pilsētās praktiski netiek būvēti, un pēdējo gadu laikā darījumi ar dzīvokļiem jaunajos projektos praktiski nenotiek.
- Lai risinātu sasāpējušo problēmu ar nepietiekamo dzīvojamo fondu, Valmierā nolemts būvēt 150 dzīvokļu īres namu, kas būs pirmais tāda veida projekts Latvijā.
- Valmieras pilsētas pašvaldības dome ir apstiprinājusi lēmumu uzdot sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "Valmieras namsaimnieks" uzsākt daudzdzīvokļu īres namu būvniecību.
- Projektu plānots realizēt 2016-2017.gadā.

VENTSPILS

- Tirgus aktivitāte 3.ceturksnī saglabājusies iepriekšējā līmenī. Augstāks pieprasījums un darījumu skaits ir centra zonā, bet mazāks Pārventas pilsētas daļā.
- Pieprasītākie ir 2 un 3 istabu dzīvokļi teicamā stāvoklī pilsētas centrālajā daļā, ir interese arī par neremontētiem un neapdzīvojamiem dzīvokļiem ar iesāktu remontu.
- Ventspilī, kur nav jauno projektu, ir pieprasīti dzīvokļi nestandarta daudzdzīvokļu namos.
- Sērijveida dzīvokļu cena pilsētas centra rajonos saglabājas nemainīga, 450 – 600 EUR robežās par kvadrātmetru.
- 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.
- Darījumu aktivitāte ar komerczemēm ir ļoti zema, pēdējā laikā notikuši vien daži darījumi Vecpilsētā ar pašvaldības līdzdalību. Privātie investori šobrīd ir nogaidoši.
- Ir notikuši vairāki darījumi ar banku portfeļos esošiem graustiem, kuriem nepieciešamas investīcijas.
- 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Latgales reģions

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

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

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

Vidzemes reģions

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

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

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

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

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

Zemgales reģions

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

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

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

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