

## SVARĪGĀKAIS

1. Ārkārtas situācijas ietekmē darījumu skaits Rīgas dzīvokļu tirgū pirmajā pusgadā, salīdzinot ar pērnā gadu, samazinājās par 24% (Q1: -10% un Q2: -38%).
2. Jūnijā reģistrēti apmēram 25% mazāk darījumu nekā pirms gada, bet par gandrīz 30% vairāk nekā maijā, neskatoties uz garajām brīvdienām.
3. Cenas saglabājas stabilas. Būtiskākajos tirgus segmentos - sērijveida dzīvokļu un jaunbūvju ārpus C+ cenas nav būtiski mainījušās kopš gada sākuma. Renovētajām ēkām vidējās cenas būtiski ietekmē konkrētā perioda visvairāk pārdotie projekti (šoreiz - ME7).
4. Sludinājumu datus redzam, ka prasītās pārdošanas un īres cenas turpina kāpt.

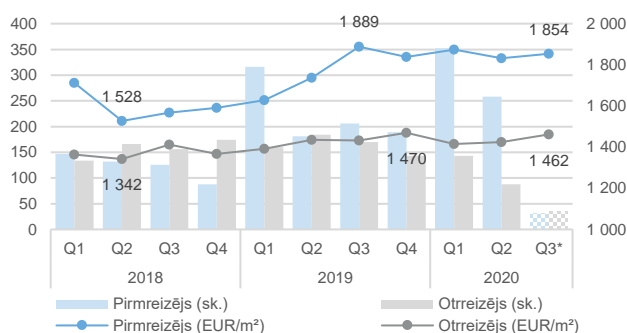
## DARĪJUMU SKAITS

	JAN	FEB	MAR	APR	MAI	JUN	6 mēn.
Kopā	691	779	766	548	431	555	3 770
Y/Y	-20%	-5%	-6%	-41%	-46%	-26%	-24%
Sērijas	338	382	334	205	225	275	1 759
Y/Y	-11%	-5%	-17%	-54%	-45%	-23%	-27%
JP	200	236	306	255	113	172	1 282
Y/Y							-9%
PK	100	102	75	59	60	72	468
Y/Y							-34%

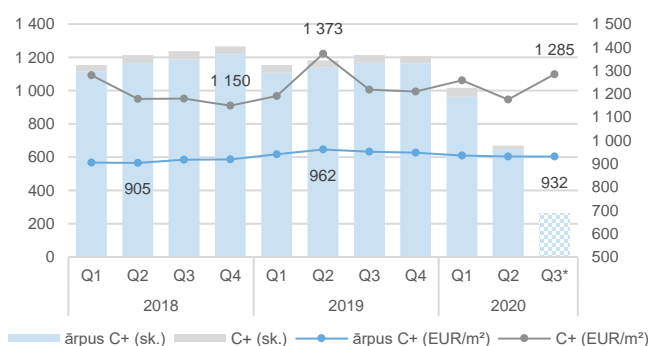
Avots: VZD, CB

## DARĪJUMU DATI

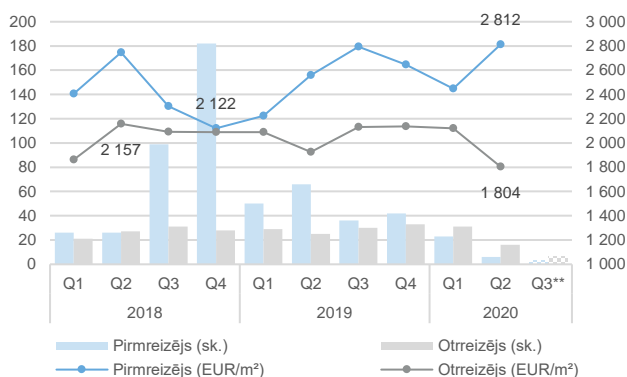
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekšējā cena)



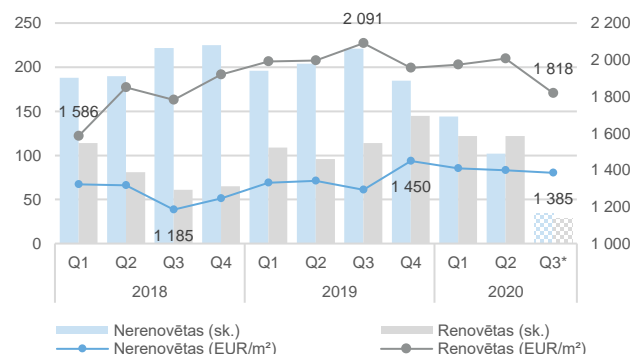
Sērijas (skaits un vidējā iekšējā cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekšējā cena)



Renovētas un nerenovētas PK, C+ (skaits un vidējā iekšējā cena)



\*Būtiska jūlija darījumu daļa nav reģistrēta, trūkst augusta un septembra datus.

\*\* Vidējais darījumu skaits mazāks par 10.

Avots: VZD, CB

## POPULĀRĀKIE JAUNIE PROJEKTI: MAIJS-JŪLIJS

Projekts	Apkaime	Darījumu skaits	Kopējā summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m²	Vid. platība, m²
ME7	Centrs	29	1,3	1 720	27
Gaiļezera nami	Mežciems	22	2,4	1 600	69
Bišumuiža	Bišumuiža	20	1,9	1 620	60
Akācijas	Imanta	18	1,9	1 820	59
Langeru nams	Vecpilsēta	18	1,1	2 910	53

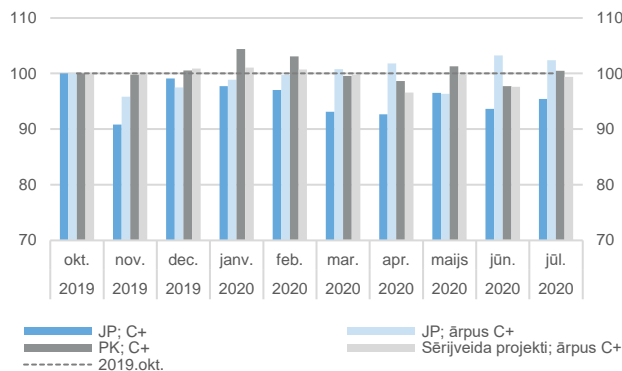
## LIELĀKIE JŪLIJĀ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

Adrese	Summa, EUR	Platība, m²	Cena, EUR/m²
Elizabetes 23A	950 000	339	2 800
Antonijas 17A	565 000	118	4 780
Antonijas 12	447 000	265	1 690
Raņķa dambis 34	410 000	146	2 800
Kr. Barona 14	351 000	154	2 280

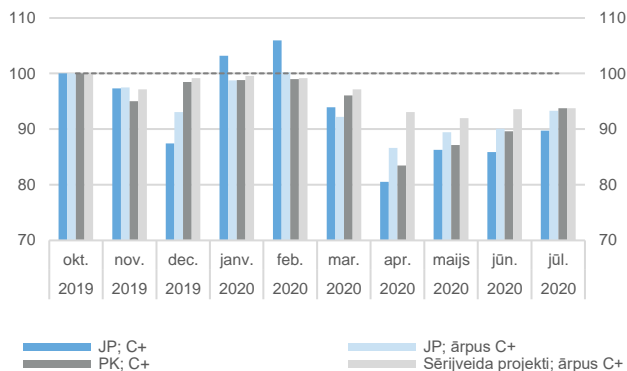
Avots: VZD, CB

## SLUDINĀJUMU DATI

Pārdošanas sludinājumu 1 m<sup>2</sup> cenu indekss  
(2019.10 = 100)



2 ist. dzīvokļu īres sludinājumu mēneša maksas indekss (2019.10 = 100)



Avots: sludinājumi, CB

## ĪRES CENU MONITORINGS

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Jūnijs	Jūlijs	M/M	Y/Y	Jūnijs	Jūlijs	M/M	Y/Y
Centrs	JP	325	320	-2%	-2%	520	540	4%	-19%
	JP					535	520	-3%	-9%
Āgenskalns	Sērīja	240	235	-2%	-10%	300	295	-2%	-9%
Iļģuciems	Sērīja	230	230	0%	-4%	295	265	-10%	-4%
	JP					450	430	-4%	-3%
Imanta	Sērīja	245	240	-2%	-4%	275	285	4%	-2%
Jugla	Sērīja	240	240	0%	-2%	290	295	2%	2%
Kengarags	Sērīja	230	235	2%	4%	260	270	4%	0%
Mežciems	Sērīja	220	215	-2%	-12%	280	265	-5%	-10%
	JP					345	380	10%	-6%
Pļavnieki	Sērīja	230	235	2%	-2%	290	290	0%	-5%
	JP					425	445	5%	3%
Purvciems	Sērīja	235	240	2%	-2%	285	295	4%	-3%
Sarkandaugava	Sērīja	210	225	7%	2%	270	260	-4%	0%
	JP					455	470	3%	-11%
Teika	Sērīja	230	230	0%	-6%	315	315	0%	-10%
Vecmīlgrāvis	Sērīja	210	200	-5%	0%	250	235	-6%	-2%
Ziepniekkalns	Sērīja	225	225	0%	-6%	280	275	-2%	-10%
	JP					425	400	-6%	-14%
Zolitūde	Sērīja	250	240	-4%	-16%	315	305	-3%	-3%
Rīga	JP	330	325	-2%	2%	465	475	2%	-14%
Rīga	Sērīja	230	235	2%	-2%	285	290	2%	-3%

Avots: sludinājumi, CB

## PAR CENU BANKA

Cenu Banka (turpmāk - CB) ir nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks, kas vienā datubāzē apvieno visus notikušos darījumus, sludinājumu arhīvu un profesionāļu komentārus. Mūsu klientu starpā ir nozares profesionāļi, bankas un privātpersonas.

- Vienmēr jaunākie NĪ tirgus dati par visu Latviju;
- Ērta meklēšana kartē un rīkjoslā;
- 400,000 Zemesgrāmatā reģistrēti darījumi visā Latvijā;
- 550,000 sludinājumi ar bildēm;
- 50,000 profesionāļu komentāru;
- Darījumiem piemeklēti sludinājumi pirms pārdošanas, iekļaujot pārdošanas termiņu un cenas izmaiņas.

## DATI UN METODOĻĪJA

Pārskatā tiek izmantotas CB iekšēji uzturētās datubāzes, kuru pamatā ir:

- Zemesgrāmatā reģistrētie darījumi;
- ss.com sludinājumu arhīvs.

Kopējā darījumu skaitā tiek iekļauti visi darījumi, kas notikuši un reģistrēti Zemesgrāmatā konkrētajā laika periodā. Par iepriekšējo mēnesi darījumu skaits netiek attēlots, jo, pēc CB aplēsēm, aptuveni trešdaļa darījumu vēl nav reģistrēta Zemesgrāmatā un tādējādi darījumu skaita dati neatbaidīto reālo situāciju. Būtībā darījumu skaits var mainīties katru mēnesi vairākiem iepriekšējiem mēnešiem (atsevišķos gadījumos arī gadiem). Līdz ar to pārskatā redzami divi pēdējie mēneši var diezgan būtiski mainīties.

Savukārt, pirms vidējās cenas aprēķina dati tiek koriģēti un pārbaudīti to ticamība pēc CB izstrādātās metodoloģijas. Šis solis ir būtisks, jo atbilstoši oficiālajai statistikai, kā arī citiem pētījumiem, valstī ir ēnu ekonomika. Pateicoties valsts iestāžu darbībai un ieviestajiem regulējumiem, tā mazinās, taču joprojām diezgan daudz darījumos pirkuma līgumā un attiecīgi tā reģistrācijā netiek norādīta reālā darījuma summa, par kādu īpašums tika pārdots/iegādāts. Ticamības pārbaudē tiek iesaistīti vairāki papildu datu avoti, kas raksturo darījumu, īpašumu un tā vērtību, ļaujot precīzāk izvērtēt reģistrētās summas atbilstību reālajam darījumam. Savā pārskatā esam izvēlējušies attēlot tirgus cenas, neiekļaujot vidējo cenu aprēķinā tos darījumus, kas iegādāti izsoles ceļā, kā arī tos, kuros viena no darījuma pusēm bijusi valsts vai pašvaldība.

Veicot vidējo dzīvokļu cenu aprēķinu jaunajos projektos, netiek ņemti vērā ekskluzīvie projekti un projekti bez apdares, jo to cena būtiski atšķiras no vidējās jauno projektu tirgus cenas. Par otreizējo JP tirgu tiek uzskatīti arī tie darījumi, kuri notikšu ēkās, kas nodotas ekspluatācijā vairāk nekā pirms 5 gadiem (izņemot ekskluzīvos JP), jo visdrīzāk šie dzīvokļi visus šos gadus tika izīrēti.

Sludinājumu datus redzamas cilvēku vēlmes, jeb pārdevēja subjektīvais sava īpašuma vērtējums. Šie dati ir visoperatīvāk pieejamie, vienlaikus tie ir zemākas kvalitātes (jo publicējot tos nepārbauda trešā puse). CB pirms aprēķinu veikšanas veic nelielu datu precizēšanu attiecībā uz cenām, piemēram, sludinājuma aprakstā minēta cena, kas ir atšķirīga no cenas, kas norādīta ailē "Cena" – par vienu nulli vairāk/mazāk. Otrkārt, precizēti tiek māju projekti.

Īres cenas tiek apskatītas atkarībā no istabu skaita. Pārskatā sludinājumu vidējās īres cenas apskatītas tikai divu istabu kontekstā, jo divistabu dzīvokļu sludinājumu skaits ir lielākais. Atsevišķi izveidota tabula ar apkaimēm, kurās ir lielākais īres dzīvokļu piedāvājums sludinājumos.

Tabulā "Lielākie reģistrētie darījumi" ir norādīti tie darījumi, kuriem darījuma datums bija pēdējo triju mēnešu laikā. Piemēram, ja reģistrācijas datums ir aprīlis, tad darījuma datums var būt februāris, marts vai aprīlis.

Atgādinām, ka darījuma dati raksturo pagātnes situāciju, bet sludinājumu dati parāda sludinājuma izvietotāja vēlmes.

## DETALIZĒTĀKA INFORMĀCIJA

Šis tirgus apskats parāda vien nelielu daļu no CB apkopotajiem un uzturētajiem datiem. Mēs piedāvājam tirgus analīzes pakalpojumus, kuri palīdzēs jums pilnībā izprast jebkuru interesējošo nekustamā īpašuma tirgus segmentu. Apkopojot regulāros oficiālo reģistru datus ar visaptverošām iekšējām datubāzēm, spējam saviem klientiem piedāvāt datu analīzi visaugstākajā līmenī. Lai iegūtu vairāk informācijas – sazinieties ar mums.

## PĀRSKATĀ LIETOTIE SAĪSINĀJUMI

C+ – teritorija, kurā iekļautas šādas apkaimes: Avoti, Brasa, Centrs, Grīziņkalns, Ķīpsala, Mežaparks, Pētersala-Andrejsala, Skanste, Vecpilsēta (ārpus C+, attiecīgi, ir visas pārējās apkaimes);

JP – jaunais projekts; daudzdzīvokļu māja, kas būvēta vai renovēta pēc 2000. gada;

M/M – izmaiņas pret iepriekšējo mēnesi;

PK – pirmskara laika projekts; daudzdzīvokļu māja, kas būvēta līdz 20.gs. vidum, nav renovēta vai renovēta līdz 2000.gadam, kā arī Staļina laika projekti;

Q/Q – izmaiņas pret iepriekšējo ceturksni;

Sērijas – sērijuveida māju projekti (t.sk. 103., 104., 119., 467., 602., Brežņeva laika, čehu, franču, Hruščova laika, lietuviešu, mazģimeņu, specprojekts);

VZD – Valsts zemes dienests

Y/Y – izmaiņas pret iepriekšējā gada attiecīgo periodu.

## AUTORTIESĪBAS

Visa pārskatā minētā informācija ir CB īpašums, pārpublicējot datus, atsauce uz Cenu Banku ir obligāta.

## KONTAKTINFORMĀCIJA

RE Data, SIA

E-pasts: [info@cenubanka.lv](mailto:info@cenubanka.lv)

Mājas lapa: [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv)