

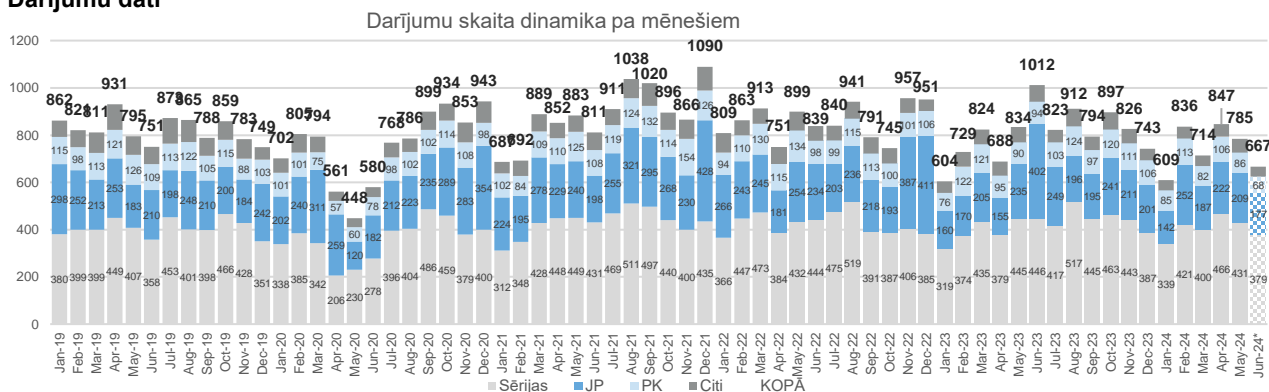
Darījumu skaita izmaiņas

Svarīgākais

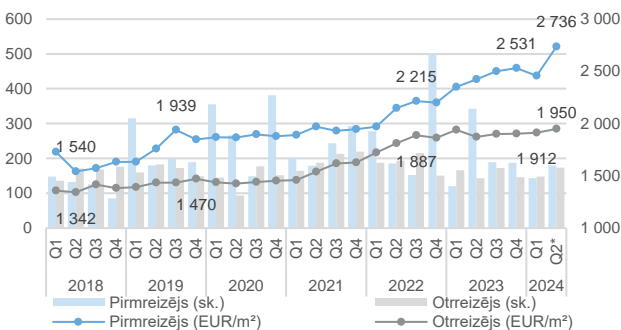
- Būtiska cenu izaugsme vērojama PK ēkās C+: cenas nerenovētajās ēkās tuvojas iepriekš sasniegtajam pīķim, savukārt, renovētajās sasniegts kvadrātmetra cenas rekords.
- JP ārpus C+ pirmreizējā tirgū turpina dominēt projekti ar augstāku cenu un vidējā iekštelpu kvadrātmetra cena tuvojas 2 750 eiro. Arī vidējā darījumu summa visiem JP ārpus C+ ir pārsniegusi 140 tūkstošus un sasniegusi jaunu rekordu.
- Jūnija sludinājumos pārdošanas cenās visās kategorijās kritums, būtiskākais – JP ārpus C+. Zīmīgi, ka JP ārpus C+ darījuma cenās ir lielāki kāpumi un sasniegti rekordi, kamēr sludinājumos ir ilgstoša lejupslīde. Tas ilustrē atšķirības starp pārdotajiem un sludinājumu portālos redzamajiem dzīvokļiem.
- Turpretī trīs cenās turpinās sezonālā prasīto cenu izaugsme. Visās dzīvokļu kategorijās cenas ir rekordaugstas (majā JP C+, kā skaidrots iepriekš, bija vairāki ļoti dārgi dzīvokļi, kas vēl dramatiskāk pacēla cenu līmeni). Mediānās cenas, kā ierasts, rāda mērenāku izaugsmi.

| 2024. 1. cet. | | |
|---------------|------|------|
| | q/q | y/y |
| Kopā | -12% | 0% |
| Sērijas | -10% | +3% |
| JP | -11% | +9% |
| PK | -17% | -12% |
| MAIJS | | |
| | m/m | y/y |
| Kopā | -7% | -6% |
| Sērijas | -8% | -3% |

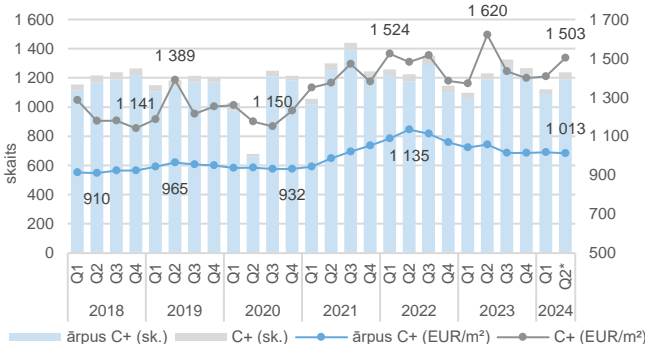
Darījumu dati



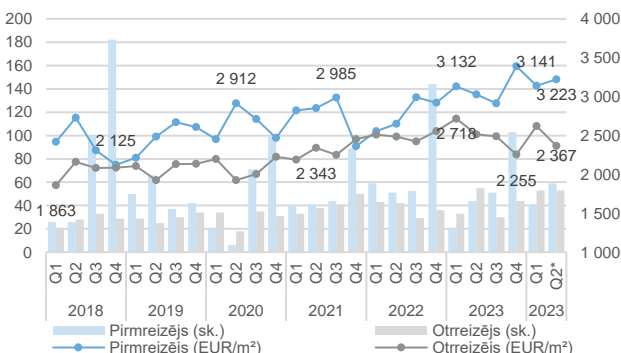
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



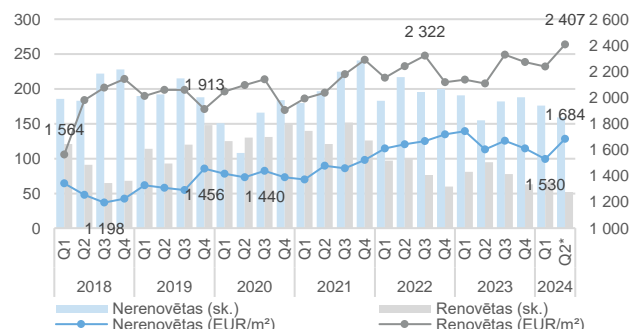
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



*Ne visi jūnijā notikušie darījumi ir reģistrēti.

Avots: VZD, CB

Darījumu dati (turpinājums)

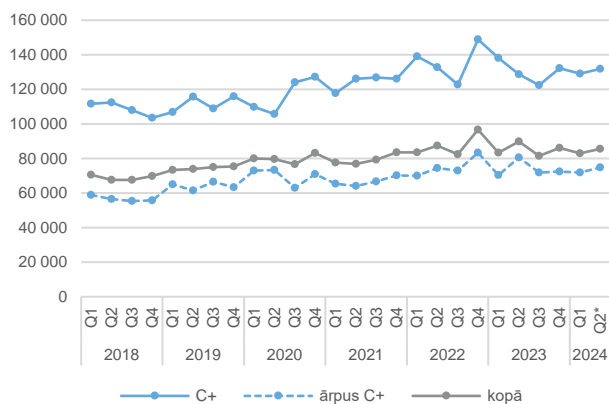
Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu:
aprīlis – jūnijs

| Projekts | Apkaime | Skaitis | Summa, milj. EUR | Vid. cena EUR/m ² | Vid. platība, m ² |
|---------------------|------------|---------|------------------|------------------------------|------------------------------|
| Mārpagalmi | Āgenskalns | 60 | 8,7 | 2 760 | 53 |
| Moho Park | Mežaparks | 37 | 5,8 | 3 070 | 51 |
| Ābelziedu terases | Teika | 27 | 5,0 | 3 250 | 57 |
| Rembates Apartments | Pļavnieki | 10 | 1,4 | 2 180 | 66 |
| Silvas nami | Dreiliņi | 9 | 1,0 | 2 420 | 47 |

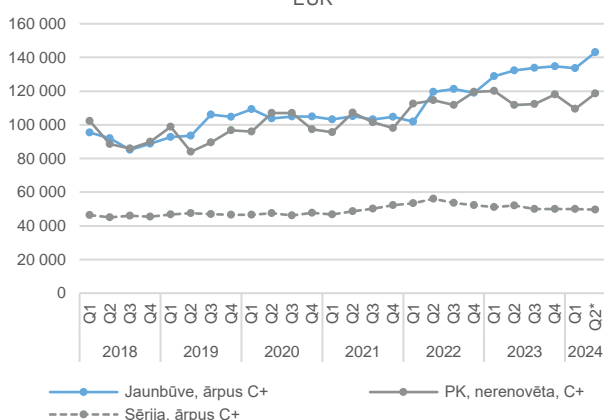
Lielākie jūnijā reģistrētie darījumi

| Projekts | Apkaime | Skaitis | Summa, milj. EUR | Vid. cena EUR/m ² | Vid. platība, m ² | Adrese | Summa, EUR | Platība, m ² | Cena, EUR/m ² |
|---------------------|------------|---------|------------------|------------------------------|------------------------------|---------------|------------|-------------------------|--------------------------|
| Mārpagalmi | Āgenskalns | 60 | 8,7 | 2 760 | 53 | Elizabetes 39 | 1 450 000 | 279 | 5 190 |
| Moho Park | Mežaparks | 37 | 5,8 | 3 070 | 51 | Ausekļa 4 | 520 000 | 225 | 2 310 |
| Ābelziedu terases | Teika | 27 | 5,0 | 3 250 | 57 | Alberta 1 | 499 018 | 179 | 2 790 |
| Rembates Apartments | Pļavnieki | 10 | 1,4 | 2 180 | 66 | Kuģu 28 | 465 000 | 117 | 3 980 |
| Silvas nami | Dreiliņi | 9 | 1,0 | 2 420 | 47 | Strēlnieku 7 | 420 000 | 106 | 3 970 |

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

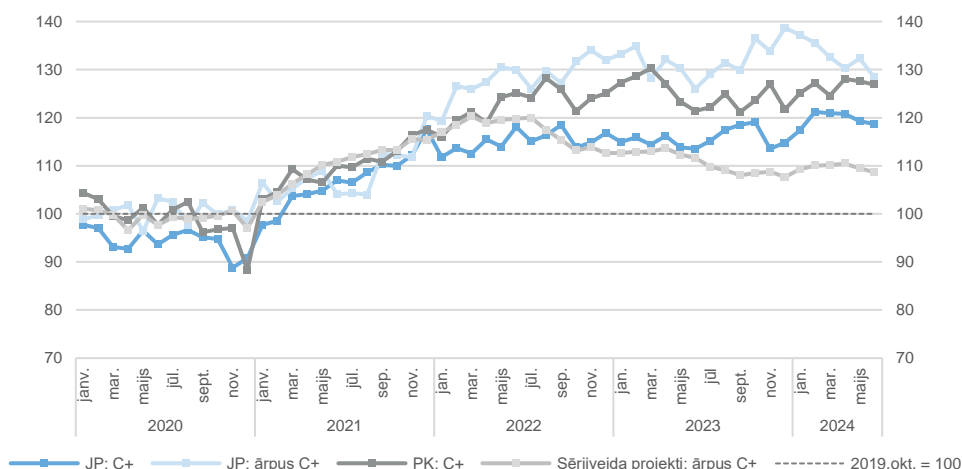


* Ne visi jūnijā notikušie darījumi ir reģistrēti.

Avots: VZD, CB

Sludinājumu dati

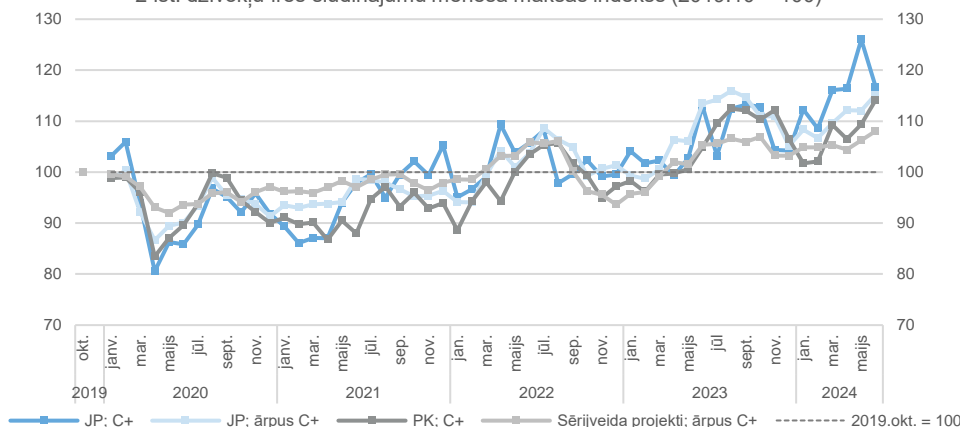
Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)



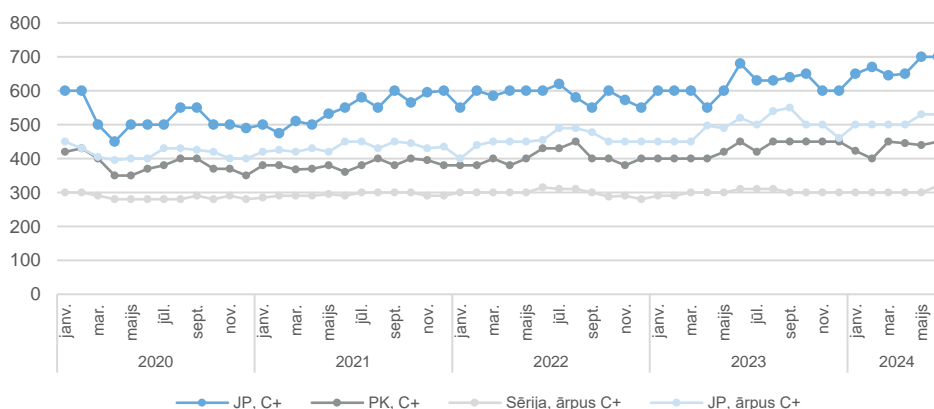
Avots: sludinājumi, CB

Sludinājumu dati (turpinājums)

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



2 ist. dzīvokļu Trīs sludinājumu ilgtermiņas Trīs cenas mediāna (EUR/mēn)



Avots: sludinājumi, CB

Īres cenu monitoring

| | | VIENISTABAS DZĪVOKĻI | | | | DIVISTABU DZĪVOKĻI | | | |
|---------------|--------|----------------------|--------|------|------|--------------------|--------|-----|------|
| | | Maijs | Jūnijs | M/M | Y/Y | Maijs | Jūnijs | M/M | Y/Y |
| Centrs | JP | 410 | 400 | -2% | 11% | 775 | 720 | -7% | 11% |
| Āgenskalns | JP | | | | | 670 | 615 | -8% | -6% |
| | Sērīja | 270 | 300 | 11% | 13% | 380 | 365 | -4% | 0% |
| Ilģuciems | Sērīja | 240 | 260 | 8% | 2% | 300 | 305 | 2% | -2% |
| Imanta | JP | | | | | 525 | 550 | 5% | 7% |
| | Sērīja | 275 | 275 | 0% | 10% | 310 | 325 | 5% | 5% |
| Jugla | Sērīja | 270 | 260 | -4% | 6% | 305 | 320 | 5% | 3% |
| Kengarags | Sērīja | 255 | 250 | -2% | 9% | 310 | 310 | 0% | 2% |
| Mežciems | JP | | | | | 350 | 330 | -6% | -10% |
| | Sērīja | 260 | 240 | -8% | -6% | 505 | 510 | 1% | 16% |
| Pļavnieki | JP | | | | | 310 | 355 | 15% | 9% |
| | Sērīja | 245 | 260 | 6% | -2% | 440 | 510 | 16% | 5% |
| Purvciems | JP | | | | | 335 | 345 | 3% | 3% |
| | Sērīja | 275 | 275 | 0% | 6% | 265 | 250 | -6% | -18% |
| Sarkandaugava | JP | | | | | 540 | 585 | 8% | 13% |
| | Sērīja | 260 | 250 | -4% | 6% | 325 | 330 | 2% | -13% |
| Teika | Sērīja | 285 | 285 | 0% | 4% | 275 | 265 | -4% | -2% |
| Vecmīlgrāvis | Sērīja | 255 | 195 | -24% | -11% | 330 | 335 | 2% | 16% |
| Ziepniekkalns | JP | | | | | 460 | 625 | 36% | 4% |
| | Sērīja | 280 | 275 | -2% | 8% | 330 | 355 | 8% | 4% |
| Zolitūde | JP | | | | | 270 | 310 | 15% | -3% |
| | Sērīja | 270 | 310 | 15% | -3% | 640 | 620 | -3% | 16% |
| Rīga | JP | 360 | 355 | -1% | 1% | 325 | 330 | 2% | 3% |
| Rīga | Sērīja | 265 | 265 | 0% | 4% | | | | |

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;
- 720,000 Zemesgrāmatā reģistrēti darījumi visā Latvijā;
- 1 000,000 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 neatbilst 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 daudzos 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

Mājas lapa: www.cenubanka.lv