

## Darījumu skaita izmaiņas

### Svarīgākais

- Otrais ceturksnis bijis būtiski aktīvāks par pirmo, redzam +13% pieaugumu pret Q1 (gan JP, gan Sērijas +15%; PK +1%).
- Pret 2023. gada Q1 ir kritums -3%, jo JP ir -16%. Jāņem vērā, ka neliela daļa Q2 darījumu vēl nav reģistrēta.
2024. gadā kopumā Sēriju īpatsvars ir augstākais kopš 2018. gada – 54% no darījumu kopskaita. Laika posmā no 2019. gada līdz 2021. gadam Sēriju darījumi veidoja mazāk nekā pusi no visiem darījumiem, taču sākot ar 2022. gadu atkal pārsniedz pusi un īpatsvars pieaug.
- Jūlijā prasītās pārdošanas cenas sludinājumos samazinājās un šī tendence ir redzama kopš gada sākuma. Izņēmums ir PK, kur cenas ir stabilas.
- Prasītajā trīs cenās visos segmentos izaugsme un rekordlīmeņi, par mediānas vērtības jūlijā uzrāda būtisku izaugsmi. Tomēr jāņem vērā, ka jūlijs ir sezonāls pīķis trīs cenās.

2024. 2. cet.

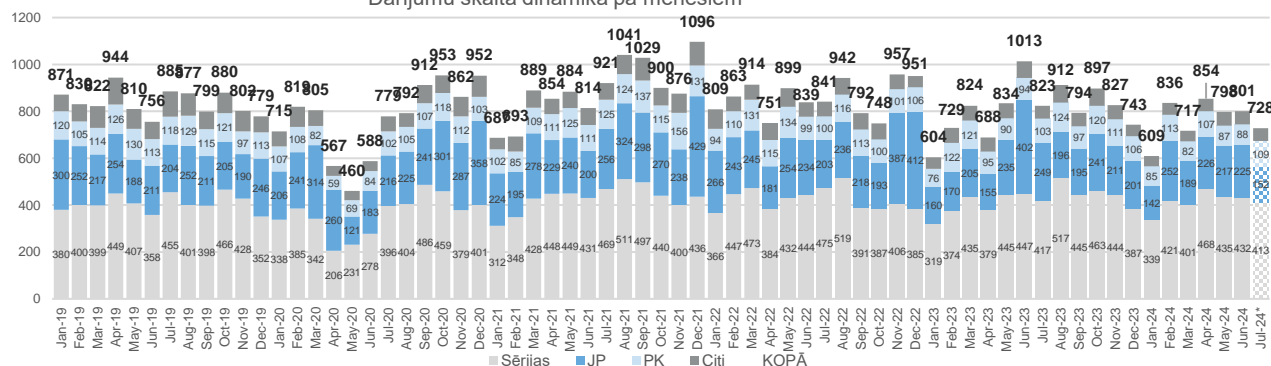
	q/q	y/y
Kopā	+13%	-3%
Sērijas	+15%	+5%
JP	+15%	-16%
PK	+1%	+1%

JŪNIJS

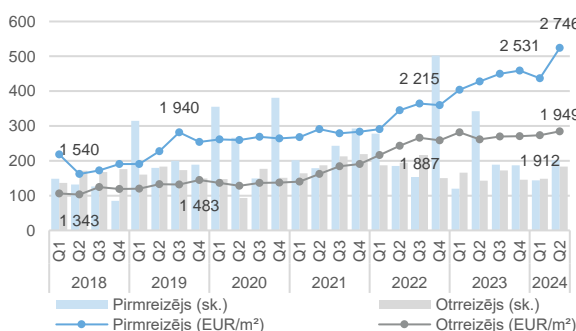
	m/m	y/y
Kopā	0%	-21%
Sērijas	-1%	-3%

## Darījumu dati

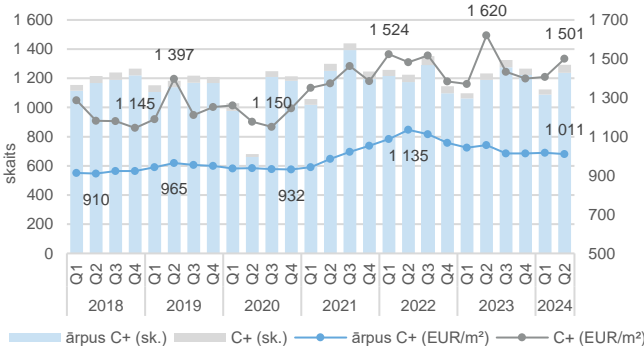
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



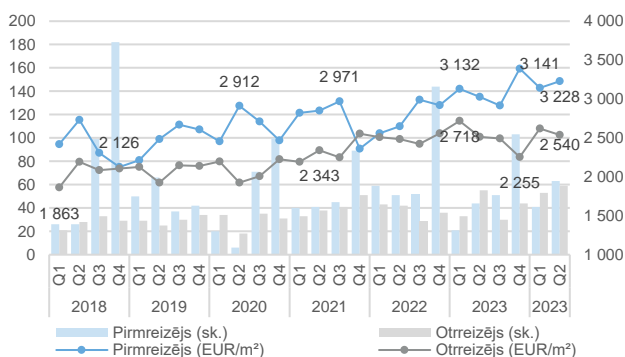
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelņu cena)



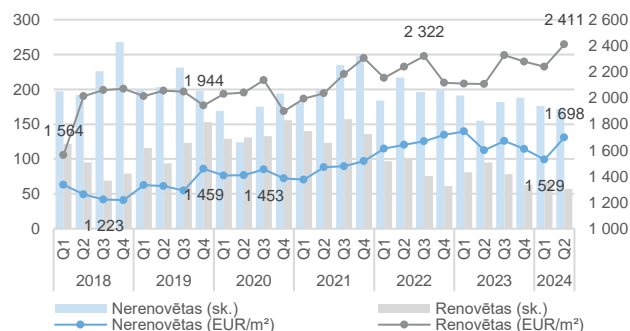
Sērijas (skaits un vidējā iekštelņu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelņu cena)



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



## Darījumu dati (turpinājums)

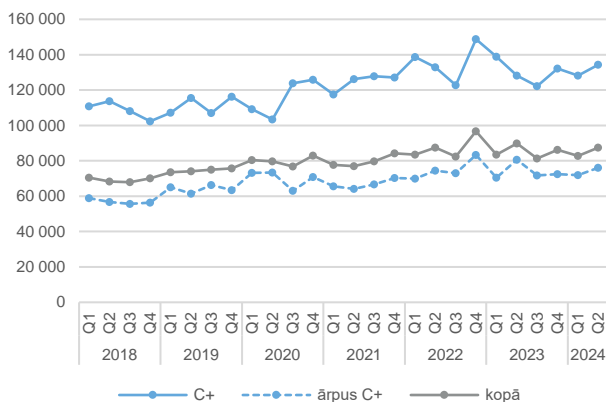
Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu:  
maijs – jūlijs

Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m <sup>2</sup>	Vid. platība, m <sup>2</sup>
Mārpagalmi	Āgenskalns	79	11,5	2 760	53
Ābelziedu terases	Teika	22	3,8	3 210	54
Moho Park	Mežaparks	16	2,9	3 230	57
Vertikāles	Imanta	9	1,6	2 630	70
Pīlādžu mājas	Ziepniekkalns	8	0,9	2 240	51

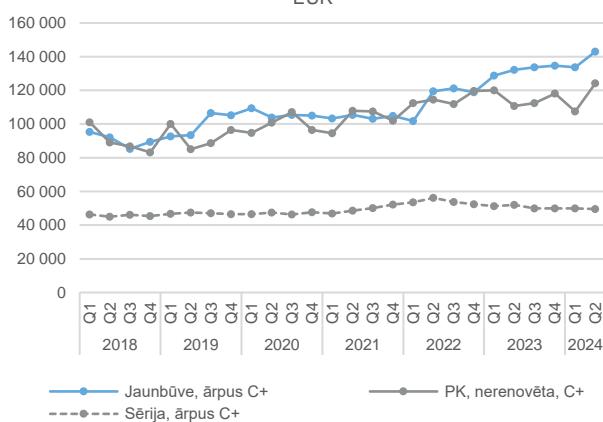
Lielākie jūlijā reģistrētie darījumi

Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m <sup>2</sup>	Vid. platība, m <sup>2</sup>	Adrese	Summa, EUR	Platība, m <sup>2</sup>	Cena, EUR/m <sup>2</sup>
Mārpagalmi	Āgenskalns	79	11,5	2 760	53	Elizabetes 21A	1 251 564	235	5 320
Ābelziedu terases	Teika	22	3,8	3 210	54	Elizabetes 17	745 000	314	2 380
Moho Park	Mežaparks	16	2,9	3 230	57	Valdemāra 41A	561 000	149	3 780
Vertikāles	Imanta	9	1,6	2 630	70	Alberta 8	480 000	117	4 100
Pīlādžu mājas	Ziepniekkalns	8	0,9	2 240	51	Kuģu 28	430 000	117	3 680

Vidējā darījuma summa, EUR



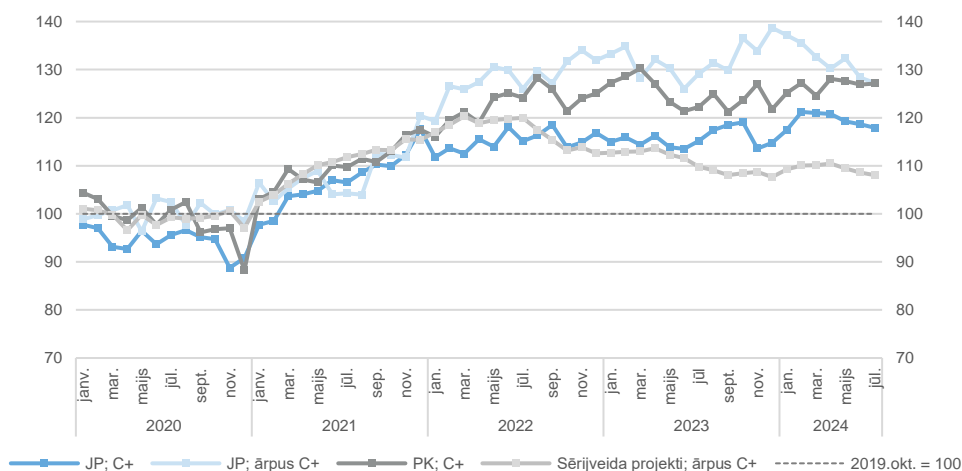
Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR



Avots: VZD, CB

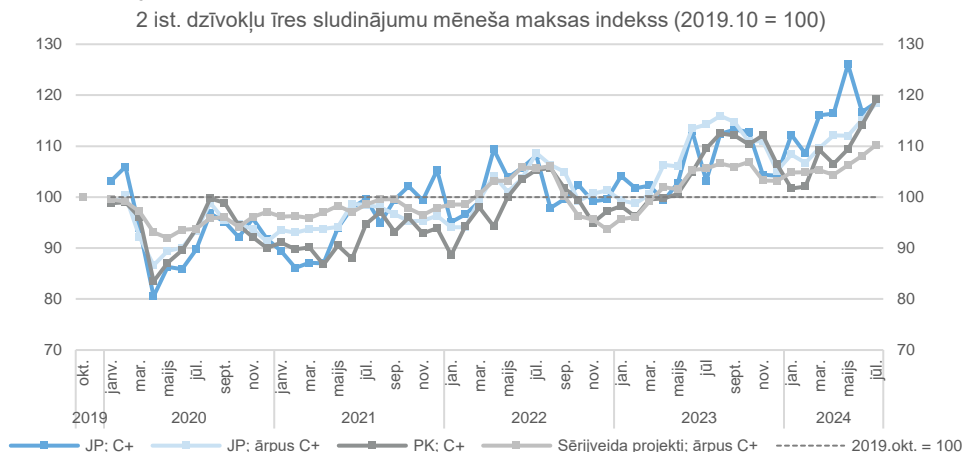
## Sludinājumu dati

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

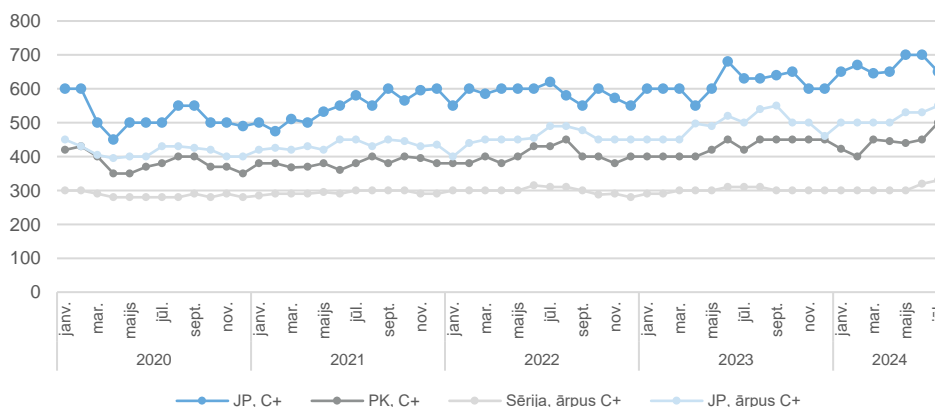


Avots: sludinājumi, CB

## Sludinājumu dati (turpinājums)



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



Avots: sludinājumi, CB

## Ģres cenu monitoringings

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Jūnijs	Jūlijs	M/M	Y/Y	Jūnijs	Jūlijs	M/M	Y/Y
Centrs	JP	400	420	5%	9%	720	730	1%	12%
Āgenskalns	JP					615	740	20%	9%
	Sērjja	300	300	0%	3%	365	370	1%	-9%
Ilģuciems	Sērjja	260	275	6%	17%	305	320	5%	2%
Imanta	JP					550	545	-1%	-1%
	Sērjja	275	285	4%	8%	325	325	0%	3%
Jugla	Sērjja	260	260	0%	4%	320	320	0%	10%
Kengarags	Sērjja	250	265	6%	10%	310	310	0%	9%
Meģciems	Sērjja	240	265	10%	2%	330	350	6%	9%
Pļavnieki	JP					510	510	0%	4%
	Sērjja	260	275	6%	12%	355	350	-1%	9%
Purvciems	JP					510	530	4%	4%
	Sērjja	275	275	0%	0%	345	360	4%	9%
Sarkandaugava	Sērjja	250	250	0%	-14%	250	325	30%	2%
Teika	JP					585	625	7%	4%
	Sērjja	285	305	7%	9%	330	325	-2%	-11%
Vecmīlģrāvis	Sērjja	195	220	13%	0%	265	250	-6%	0%
Ziepniekkalns	Sērjja	275	275	0%	6%	335	325	-3%	3%
Zolitģde	JP					625	645	3%	-8%
	Sērjja	310	275	-11%	-5%	355	345	-3%	-8%
Rģga	JP	355	380	7%	10%	620	630	2%	10%
Rģga	Sērjja	265	270	2%	6%	330	335	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;
- 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](mailto:info@cenubanka.lv)

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