

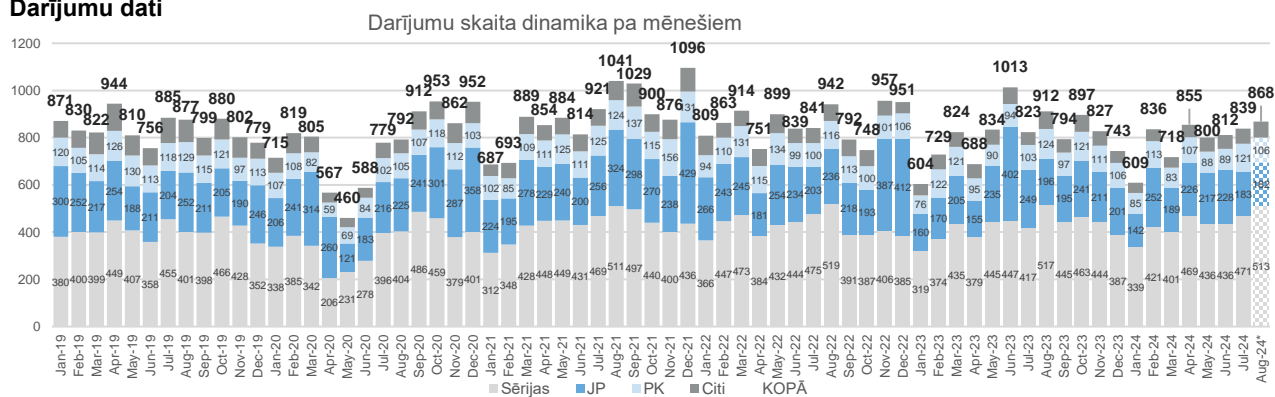
## Darījumu skaita izmaiņas

### Svarīgākais

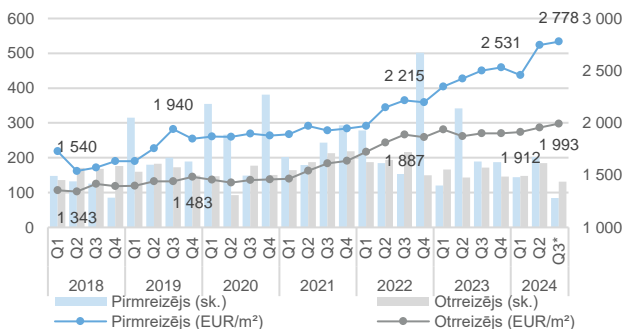
- Pat nepilnīgajos datos augustā redzams gada rekords darījumos, jūlijā +3% (m/m) un +2% (y/y). Tomēr jāatzīmē, ka lauvas tiesa darījumu ir tieši Sēriju dzīvokļos - augustā to īpatsvars sasniedzis vēsturiski augstāko 59% līmeni (dati tiek apkopoti kopš 2018. gada).
- Q3 (jūlija, un lielākā daļa augusta datu) kvadrātmetra cenās arī redzama izaugsme visās būtiskajās kategorijās: Jaunbūvēs ārpus C+ kā pirmreizējā, tā otrreizējā tirgū. Diezgan būtiska izaugsme 2,7 % pa ilgiem laikiem redzama arī Sēriju cenās.
- Augot Sēriju īpatsvaram, pirmo reizi kopš 2021. gada zem 80 000 eiro noslīdējusi vidējā darījumu summa. Izceļama ir arī vidējā PK C+ darījumu summa, kas būtiski samazinājusies Q3. Jaunbūvēs ārpus C+ vidējā darījumu summa ir vienīgā, kas aug izteikti un tuvojas 150 000 eiro.
- Augustā prasīto pārdošanas cenu dinamika atšķiras no darījumiem: cenas samazinājās visās kategorijās izņemot JP ārpus C+, kur tās bija nemainīgas. Viens no skaidrojumiem vismaz Sērijām, ir iepriekš izceltais - darījumi pārsvarā notiek ar dzīvošanai gataviem (dārgākiem) dzīvokļiem, kamēr remontējami (lētāki) dzīvokļi piedāvājumā ir būtiski ilgāk.
- Trīs cenās augusts raksturīgi ir sezonāls pīķis. Arī šogad augustā cenas ir kā sezonālā, tā kopējā augstākajā punktā visās kategorijās izņemot JP C+. C+ cenas maijā sasniedza līmeni tuvu 30% virs 2019. gada cenām (augstākā izaugsme starp kategorijām) un pēdējos mēnešos ir nedaudz atkāpušās, tomēr tāpat ir augstākas nekā visos iepriekšējos gados.

2024. 2. cet.		
	q/q	y/y
Kopā	+14%	-3%
Sērijas	+16%	+6%
JP	+15%	-15%
PK	+1%	+2%
JŪLIJS		
	m/m	y/y
Kopā	+3%	+2%
Sērijas	+8%	+13%

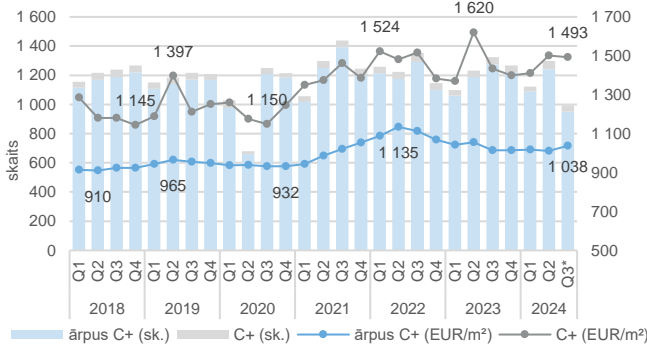
### Darījumu dati



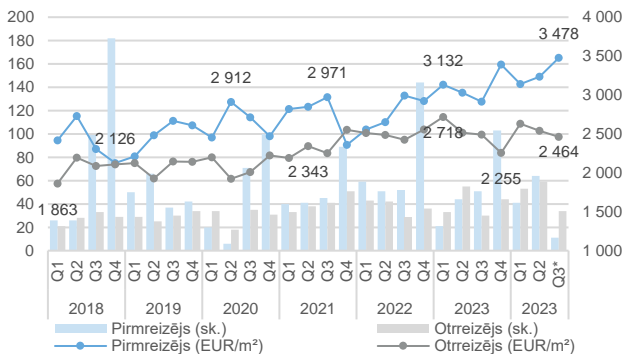
Jaunbūvēs, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



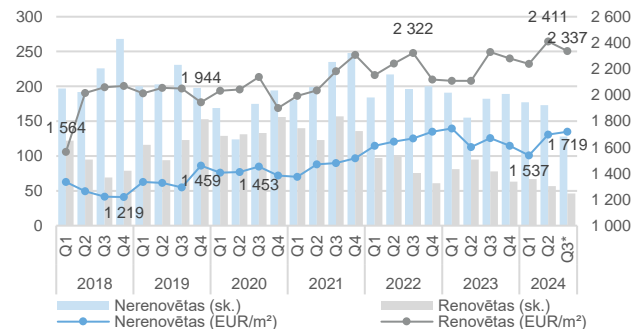
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūvēs, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



## Darījumu dati (turpinājums)

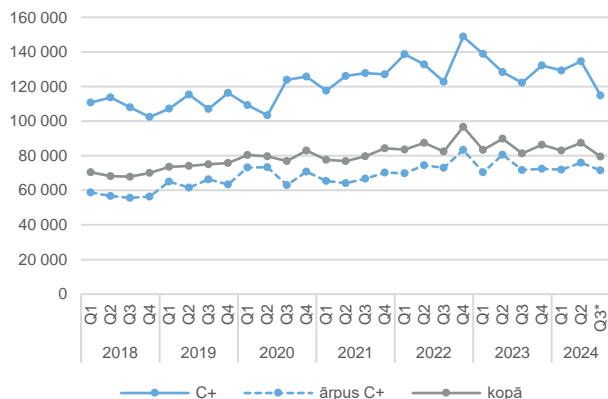
Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu:  
jūnijs – augusts

Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m <sup>2</sup>	Vid. platība, m <sup>2</sup>
Mārpagalmi	Āgenskalns	73	10,5	2 770	52
Ābelziedu terases	Teika	13	2,2	3 200	52
Tekstiliana	Torņakalns	13	2,2	3 050	57
Čiekuru mājas	Mežciems	12	2,3	3 010	63
Krāsotāju 13	Avoti	11	0,6	1 610	33

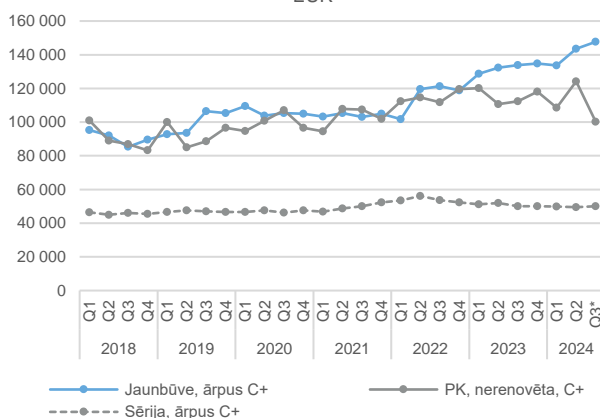
Lielākie augustā reģistrētie darījumi

Adrese	Summa, EUR	Platība, m <sup>2</sup>	Cena, EUR/m <sup>2</sup>
Ausekļa 14	780 000	169	4 610
Strēlnieku 5	713 500	170	4 190
Strēlnieku 8	502 000	118	4 240
Kuģu 26	495 000	137	3 610
Rūpniecības 21 k-3	467 123	139	3 370

Vidējā darījuma summa, EUR



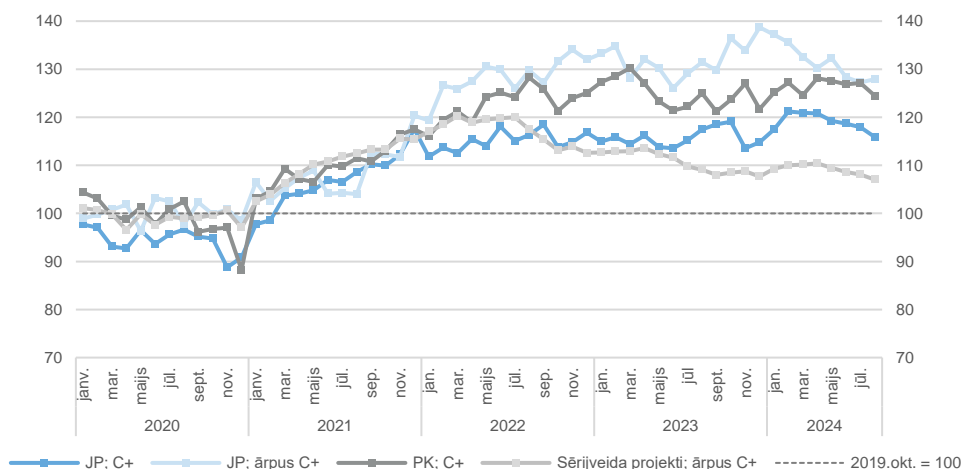
Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR



Avots: VZD, CB

## Sludinājumu dati

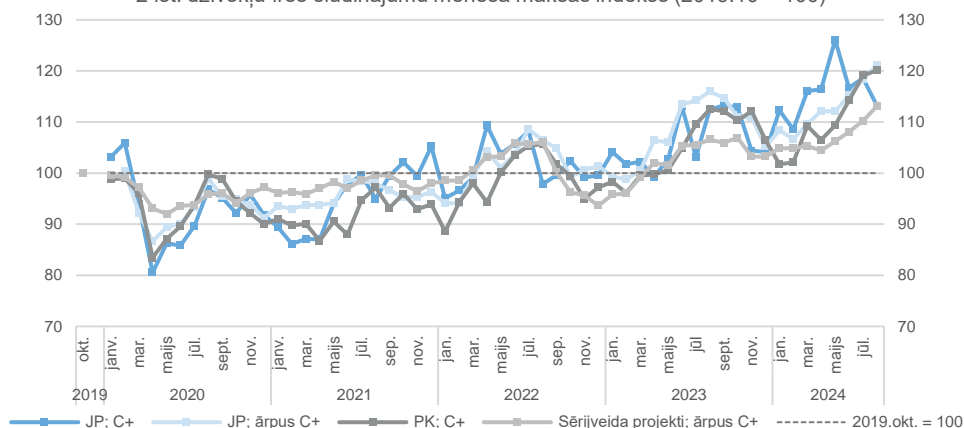
Pārdošanas sludinājumu 1 m<sup>2</sup> cenu indekss (2019.10 = 100)



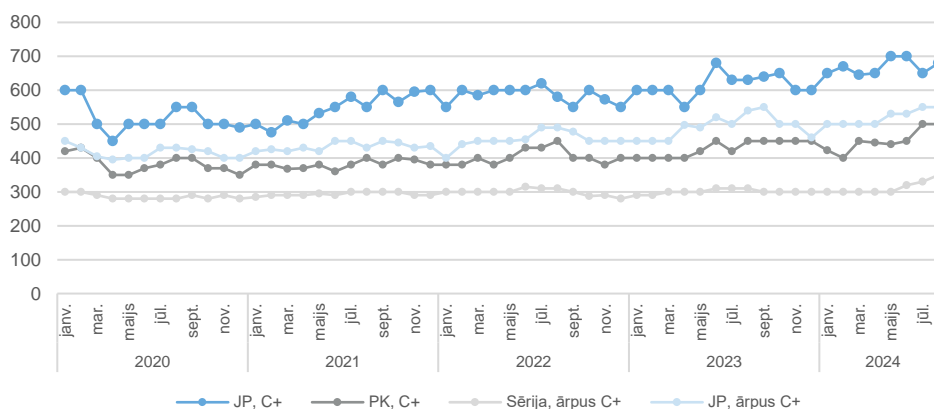
Avots: sludinājumi, CB

## Sludinājumu dati (turpinājums)

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



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



Avots: sludinājumi, CB

## Ģres cenu monitoring

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Jūlijs	Augusts	M/M	Y/Y	Jūlijs	Augusts	M/M	Y/Y
Centrs	JP	420	450	7%	11%	730	695	-5%	0%
Āgenskalns	JP					740	745	1%	17%
	Sērīja	300	310	3%	2%	370	435	18%	24%
Ilģuciems	Sērīja	275	255	-7%	-2%	320	325	2%	2%
Imanta	JP					545	560	3%	9%
	Sērīja	285	295	4%	13%	325	320	-2%	5%
Jugla	Sērīja	260	265	2%	4%	320	335	5%	8%
Kengarags	Sērīja	265	260	-2%	6%	310	305	-2%	5%
Meģciems	Sērīja	265	250	-6%	-6%	350	345	-1%	3%
Pļavnieki	JP					510	485	-5%	9%
	Sērīja	275	265	-4%	4%	350	345	-1%	1%
Purvciems	JP					530	505	-5%	-1%
	Sērīja	275	270	-2%	0%	360	345	-4%	3%
Sarkandaugava	Sērīja	250	250	0%	4%	325	275	-15%	-17%
Teika	JP					625	590	-6%	-5%
	Sērīja	305	280	-8%	-10%	325	375	15%	12%
Vecmīlģrāvis	Sērīja	220	220	0%	10%	250	290	16%	9%
Ziepniekkalns	Sērīja	275	270	-2%	2%	325	365	12%	14%
Zolitģde	JP					645	530	-18%	3%
	Sērīja	275	280	2%	-7%	345	350	1%	3%
Rģga	JP	380	410	8%	9%	630	610	-3%	3%
Rģga	Sērīja	270	270	0%	2%	335	345	3%	6%

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 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)