

Darījumu skaita izmaiņas

Svarīgākais

1. Augusts bija aktīvākais mēnesis Rīgas dzīvokļu tirgū kopš 2023. gada jūnija un otrs aktīvākais kopš 2021. gada decembra. Zīmīgi ka šo līmeni palīdzēja sasniegt visu laiku aktīvākais Sēriju mēnesis (vismaz kopš 2010. gada) - pārdoti 560 Sēriju dzīvokļi, īpašvaram saglabājoties tuvu 60%.
2. Darījumu cenās sasniegta vēsturiski augstāka atšķirība starp pirmreizējo un otrreizējo tirgu Jaunbūvēs ārpus C+: 848 eiro/m². Līdzīga tendence redzama arī C+. Turpretim PK C+ atšķirība starp renovētajām un nerenovētajām ar septembra datiem saruka.
3. Vidējās darījumu summas septembra dati nav ieviesuši būtiskas korekcijas, izceļama ir vienīgi PK C+ vidējā darījumu summa, kas ir noslīdējusi uz 2021. gadam raksturīgo līmeni ap 100 tūkstošiem eiro.
4. Septembrī pārdošanas cenas sludinājumu datos auga visās kategorijās, izņemot Sērijas. Arī JP, kur kopš 2023. gada beigām sludinājumu cenas samazinājās, septembrī redzama izaugsme.
5. Īres datos skaidri redzams, ka prasīto maksu pīķis bija augustā un cenas ir samazinājušas diezgan būtiski (ap 4%). Ja iepriekšējo gadu tendences atkārtosies, tad īres maksas turpināsies samazināties līdz gada beigām.

2024. 2. cet.

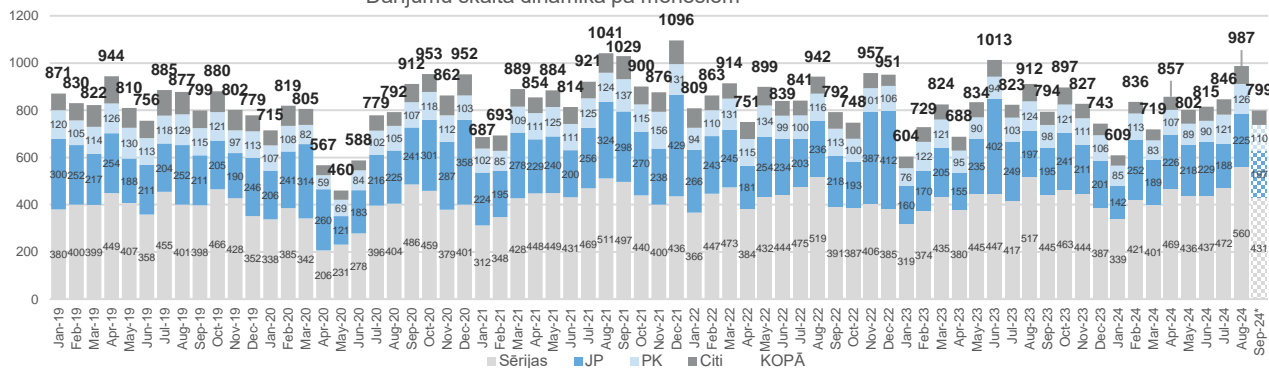
	q/q	y/y
Kopā	+14%	-2%
Sērijas	+16%	+6%
JP	+15%	-15%
PK	+2%	+3%

AUGUSTS

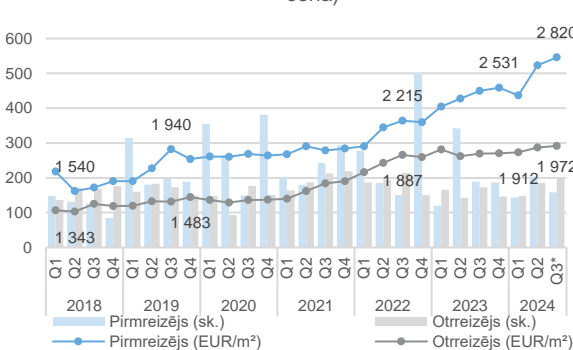
	m/m	y/y
Kopā	+17%	+8%
Sērijas	+19%	+8%

Darījumu dati

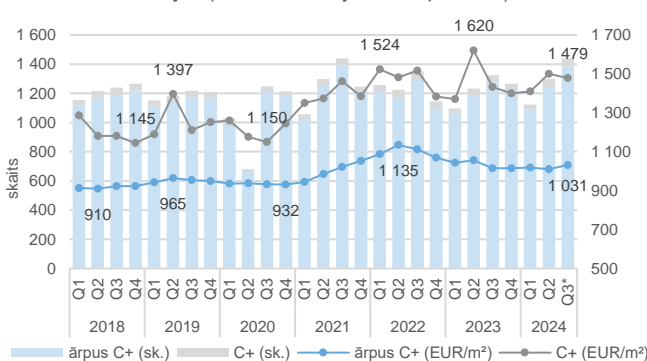
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



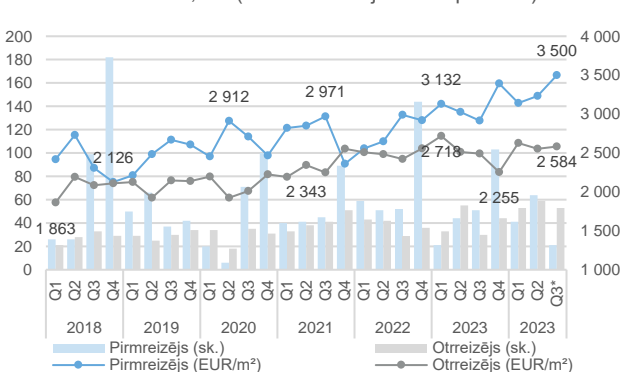
Jaunbūvēs, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



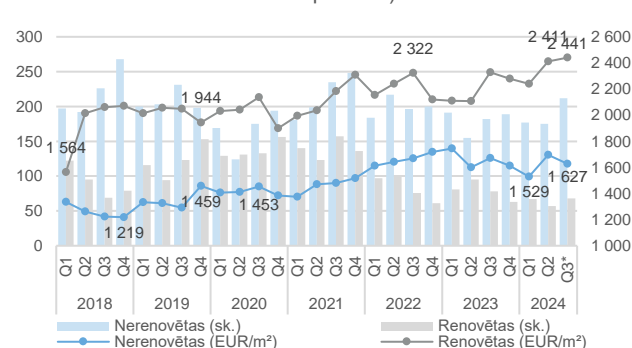
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūvēs, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



*Ne visi septembrī notikušie darījumi ir reģistrēti.

Avots: VZD, CB

Darījumu dati (turpinājums)

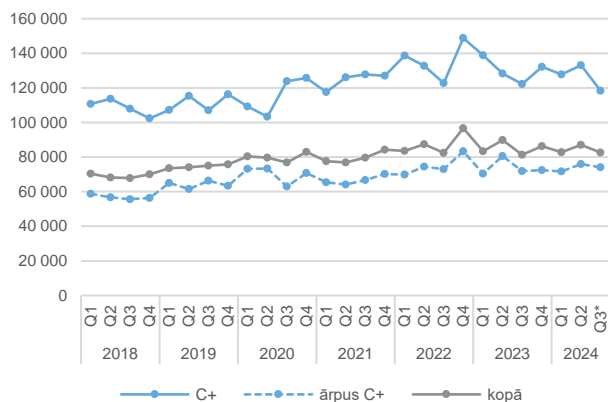
Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu:
jūlijs – septembris

Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
Krasta kvartāls	Latgales apkaime	40	4,9	2 730	46
Mārpagalmi	Āgenskalns	18	2,7	2 760	54
Čiekuru mājas	Mežciems	14	2,7	3 020	65
Tekstiliana	Torņakalns	14	2,4	3 060	55
Ezerparka Nami	Čiekurkalns	12	1,4	2 320	49

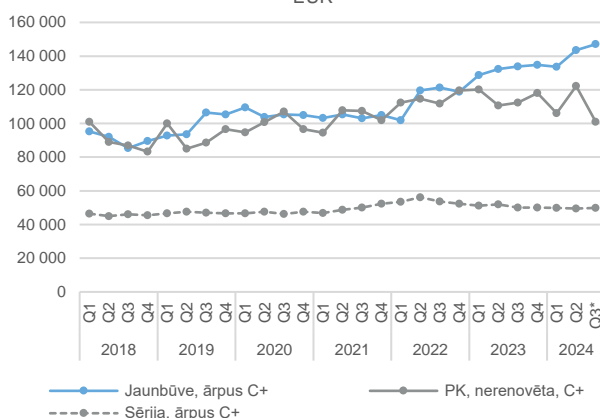
Lielākie septembrī reģistrētie darījumi

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
Krasta kvartāls	Latgales apkaime	40	4,9	2 730	46	Alberta 1	925 000	181	5 120
Mārpagalmi	Āgenskalns	18	2,7	2 760	54	Kuģu 28	470 000	101	4 650
Čiekuru mājas	Mežciems	14	2,7	3 020	65	Dzirnavu 53	428 250	130	3 280
Tekstiliana	Torņakalns	14	2,4	3 060	55	Antonijas 17A	395 000	82	4 820
Ezerparka Nami	Čiekurkalns	12	1,4	2 320	49	Strēlnieku 8	378 000	72	5 270

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

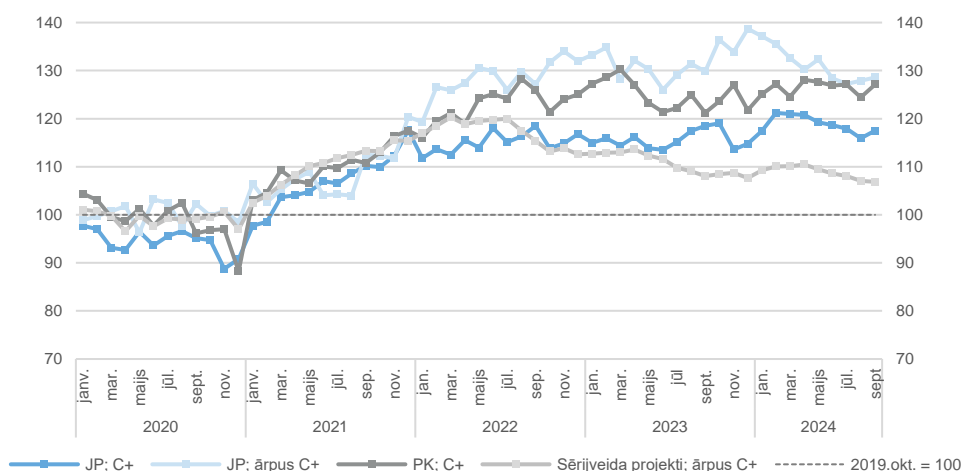


*Ne visi septembrī notikušie darījumi ir reģistrēti.

Avots: VZD, CB

Sludinājumu dati

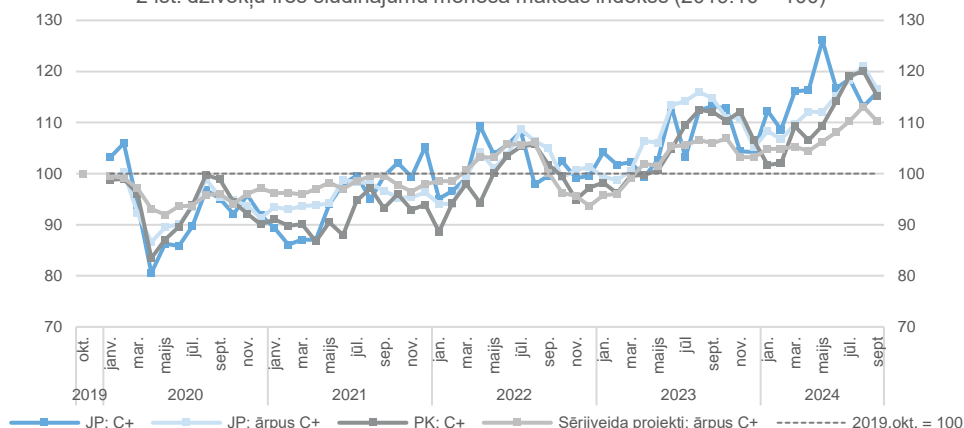
Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)



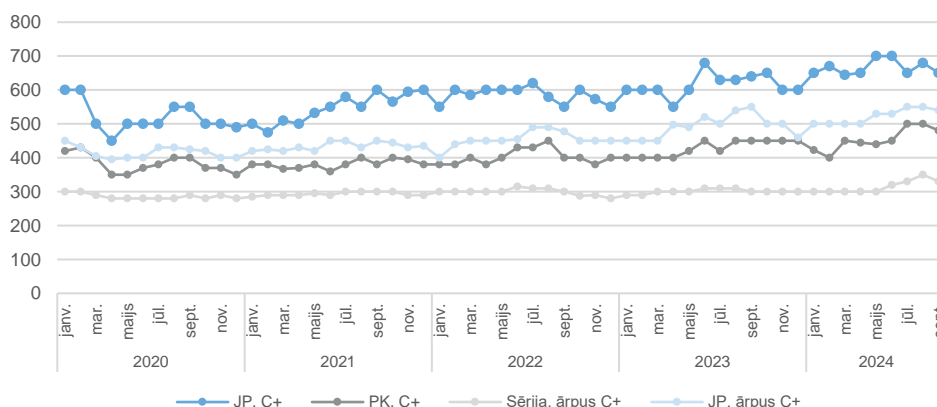
Avots: sludinājumi, CB

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			
		Augusts	Septembris	M/M	Y/Y	Augusts	Septembris	M/M	Y/Y
Centrs	JP	450	445	-1%	7%	695	715	3%	3%
Āgenskalns	JP					745	690	-7%	-6%
	Sērjja	310	305	-2%	5%	435	385	-11%	7%
Ilģuciems	Sērjja	255	300	18%	7%	325	325	0%	3%
Imanta	JP					560	550	-2%	-7%
	Sērjja	295	275	-7%	8%	320	340	6%	11%
Jugla	Sērjja	265	260	-2%	4%	335	350	4%	13%
Kengarags	Sērjja	260	270	4%	6%	305	315	3%	5%
Mežciems	Sērjja	250	280	12%	0%	345	300	-13%	-10%
	JP					485	430	-11%	-12%
Pļavnieki	Sērjja	265	275	4%	4%	345	330	-4%	-1%
Purvciems	JP					505	495	-2%	-9%
	Sērjja	270	280	4%	2%	345	340	-1%	5%
Sarkandaugava	Sērjja	250	260	4%	8%	275	300	9%	3%
	JP					590	540	-8%	-3%
Teika	Sērjja	280	280	0%	-3%	375	375	0%	7%
Vecmīlgrāvis	Sērjja	220	230	5%	10%	290	255	-12%	0%
Ziepniekkalns	Sērjja	270	260	-4%	-4%	365	330	-10%	2%
	JP					530	550	4%	9%
Zolitūde	Sērjja	280	270	-4%	-7%	350	355	1%	9%
Rīga	JP	410	400	-2%	7%	610	615	1%	3%
Rīga	Sērjja	270	270	0%	2%	345	335	-3%	5%

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 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

Mājas lapa: www.cenubanka.lv