

## Darījumu skaita izmaiņas

2024. 3. cet.

	q/q	y/y
Kopā	+12%	+10%
Sērijas	+13%	+10%
JP	+1%	+7%
PK	+28%	+12%

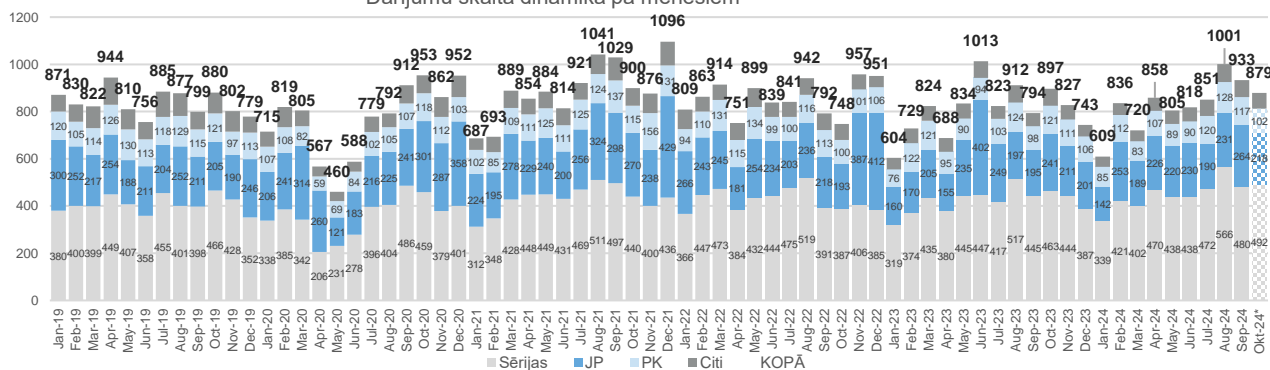
SEPTEMBRIS		
	m/m	y/y
Kopā	-7%	+18%
Sērijas	-15%	+8%

## Svarīgākais

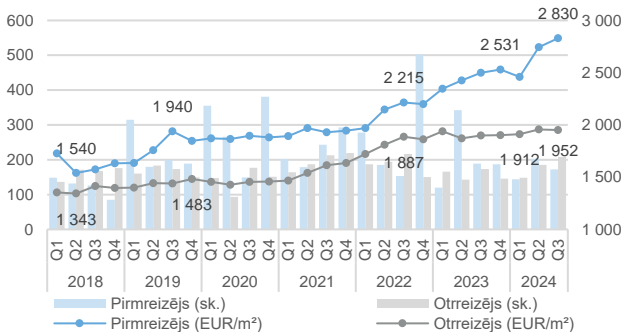
- Trešais ceturksnis kopumā vērtējams kā ļoti aktīvs: +12% q/q un +10% y/y. Lielākais relatīvais aktivitātes kāpums PK ēkās, kamēr absolūtajos skaitļos dominē Sēriju dzīvokļi.
- Oktra nepilnajos datos arī redzama augsta aktivitāte, Sērijas jau pie 500 darījumu robežas un būs ļoti tuvu augusta rekordam.
- Q3 kvadrātmetra cenās oktobra dati nav veikuši būtiskas korekcijas.
- Q3 jaunbūvju darījumu skaitu ietekmēja 42 reģistrētie darījumi *Bonavas* projektā *Krasta kvartāls* ar vidējo iekštelņu kvadrātmetra cenu tuvu 2 700 eiro un vidējo summu 125 000 eiro.
- Reģistrēts arī daudzu gadu dārgākais dzīvoklis Rīgā, Jāņa Daliņa ielā 8, projektā Skanstes Virsotnes - 1,385 miljoni eiro.
- Oktra pārdošanas sludinājumu datus redzama izaugsme JP dzīvokļiem - ārpus C+ tā ir pat straujāka; un kā ārpus C+ tā C+ izaugsme fiksēta jau otro mēnesi.
- Prasītās trīs cenas oktobrī gandrīz nav mainījušās.

## Darījumu dati

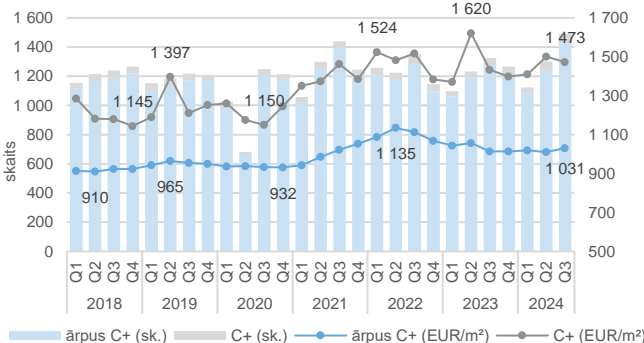
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



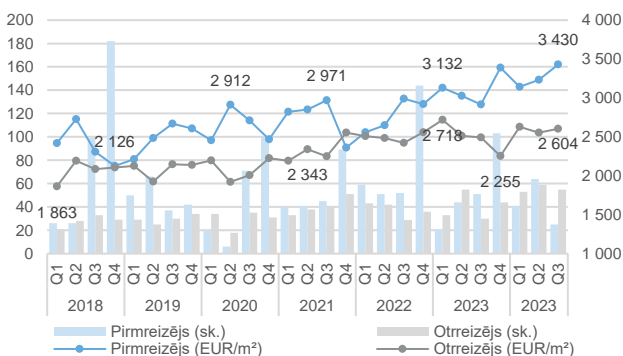
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelņu cena)



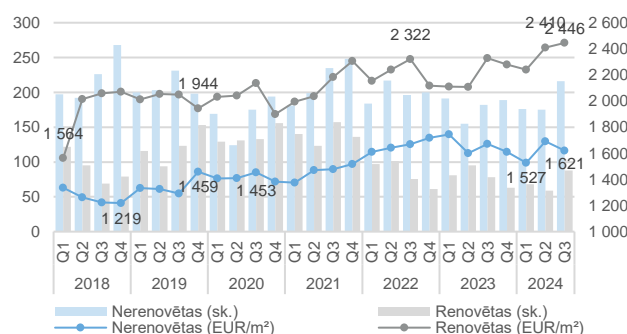
Sērijas (skaits un vidējā iekštelņu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelņu cena)



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



Avots: VZD, CB

## Darījumu dati (turpinājums)

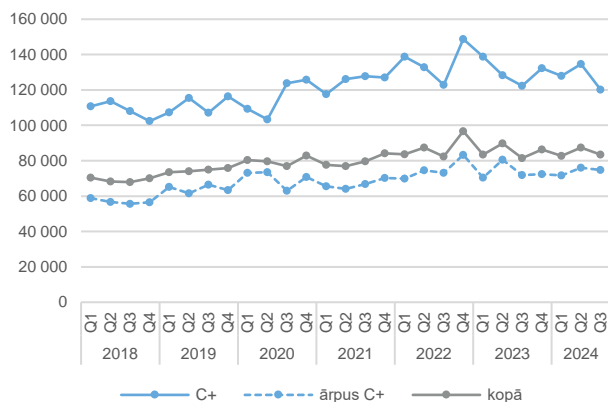
Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu:  
augusts – oktobris

Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m <sup>2</sup>	Vid. platība, m <sup>2</sup>
Krasta kvartāls	Latgales apkaime	52	6,4	2 770	46
Čiekuru mājas	Mežciems	19	3,5	3 100	62
Nameja Rezidence	Āgenskalns	18	4,1	3 570	64
Maskavas 146A	Latgales apkaime	18	0,7	1 690	25
Tekstiliana	Torņakalns	17	2,9	3 010	57

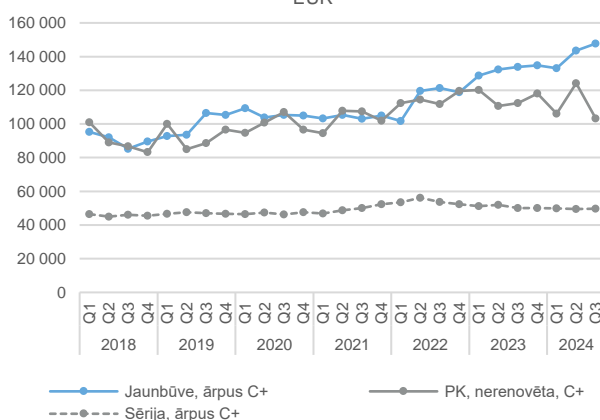
Lielākie oktobrī reģistrētie darījumi

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>
Krasta kvartāls	Latgales apkaime	52	6,4	2 770	46	Jāņa Daliņa 8	1 385 000	341	4 060
Čiekuru mājas	Mežciems	19	3,5	3 100	62	Ausekļa 5	610 000	258	2 360
Nameja Rezidence	Āgenskalns	18	4,1	3 570	64	Emiļa Melngaiļa 2	576 300	139	4 150
Maskavas 146A	Latgales apkaime	18	0,7	1 690	25	Jāņa Daliņa 8	502 400	170	2 960
Tekstiliana	Torņakalns	17	2,9	3 010	57	Dzirnavu 83	460 000	112	4 120

Vidējā darījuma summa, EUR



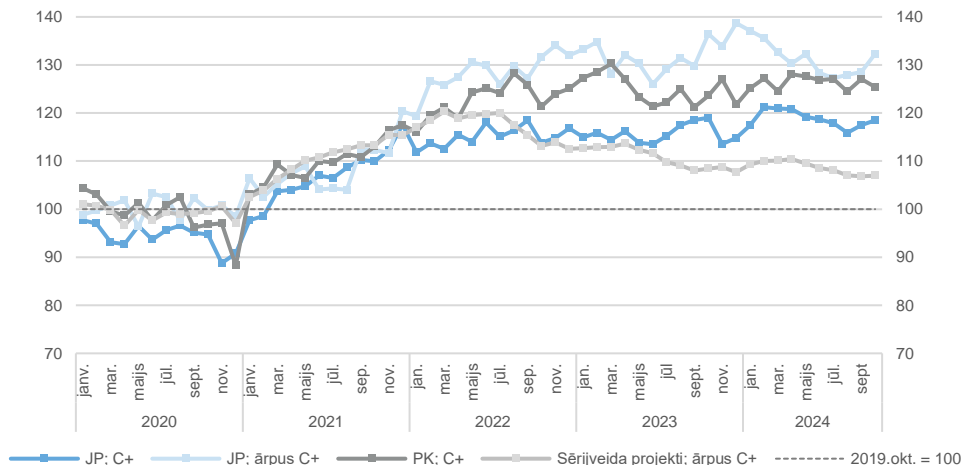
Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR



Avots: VZD, CB

## Sludinājumu dati

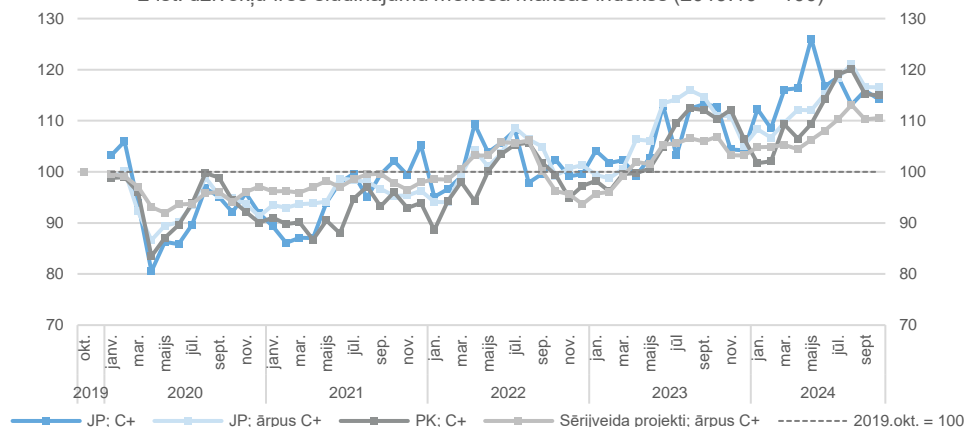
Pārdošanas sludinājumu 1 m<sup>2</sup> cenu indekss (2019.10 = 100)



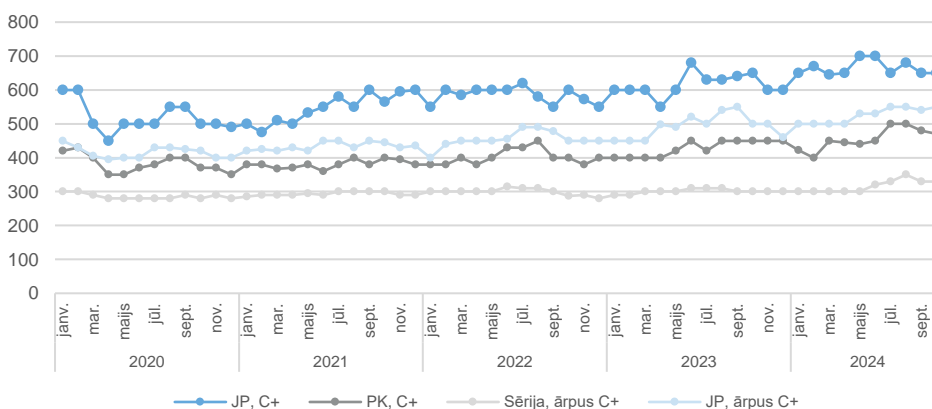
Avots: sludinājumi, CB

## Sludinājumu dati (turpinājums)

2 ist. dzīvokļu 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			
		Septembris	Oktobris	M/M	Y/Y	Septembris	Oktobris	M/M	Y/Y
Centrs	JP	445	455	2%	14%	715	705	-1%	1%
Āgenskalns	JP					690	685	-1%	8%
	Sērija	305	285	-7%	6%	385	420	9%	8%
Ilģuciems	Sērija	300	250	-17%	-6%	325	300	-8%	-9%
Imanta	JP					550	510	-7%	15%
	Sērija	275	255	-7%	-2%	340	320	-6%	8%
Jugla	Sērija	260	260	0%	-2%	350	345	-1%	8%
Kengarags	Sērija	270	260	-4%	4%	315	310	-2%	5%
Mežciems	Sērija	280	365	30%	46%	300	330	10%	16%
Pļavnieki	JP					430	480	12%	7%
	Sērija	275	275	0%	10%	330	350	6%	-1%
Purvciems	JP					495	520	5%	12%
	Sērija	280	285	2%	10%	340	350	3%	1%
Sarkandaugava	Sērija	260	240	-8%	-2%	300	305	2%	5%
Teika	JP					540	600	11%	7%
	Sērija	280	300	7%	3%	375	355	-5%	6%
Vecmīlgrāvis	Sērija	230	235	2%	12%	255	285	12%	-2%
Ziepniekkalns	Sērija	260	275	6%	6%	330	330	0%	0%
Zolitūde	JP					550	575	5%	-9%
	Sērija	270	290	7%	5%	355	315	-11%	-9%
Rīga	JP	400	400	0%	13%	615	610	-1%	4%
Rīga	Sērija	270	275	2%	8%	335	340	1%	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 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)