

Darījumu skaita izmaiņas

2024. 3. cet.

	q/q	y/y
Kopā	+13%	+11%
Sērijas	+13%	+11%
JP	+3%	+8%
PK	+21%	+6%

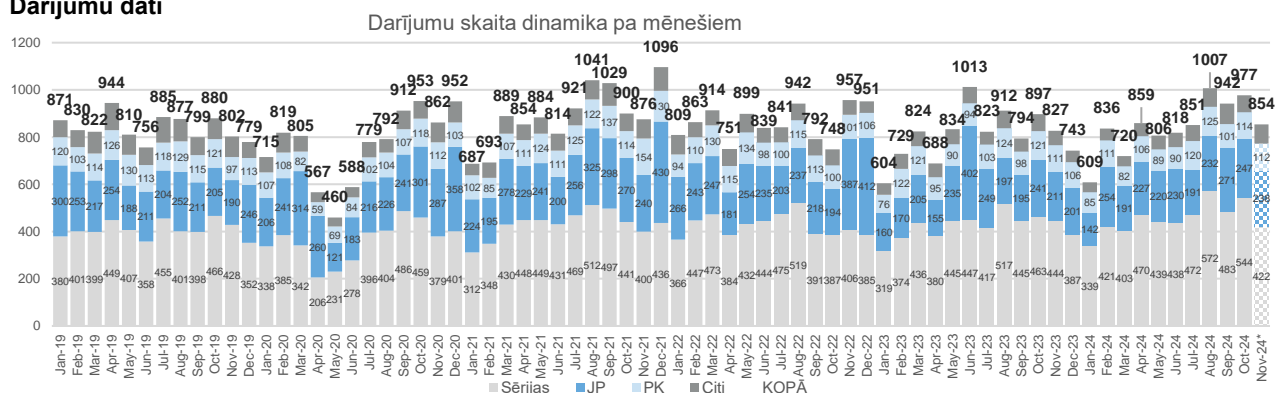
OKTOBRIS

	m/m	y/y
Kopā	+4%	+9%
Sērijas	+13%	+17%

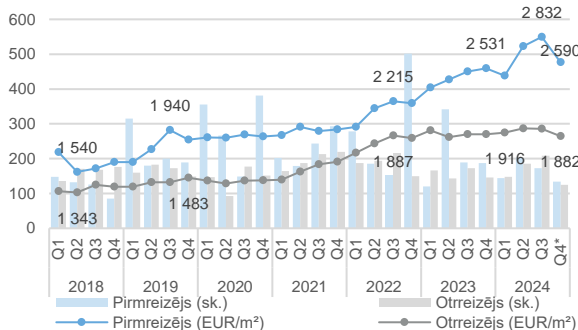
Svarīgākais

- Darījumu aktivitāte saglabājas augsta un var diezgan droši paredzēt, ka Q4 aktivitāte būs vismaz Q3 līmenī. Oktobrī kopumā +10% pret pērnā gada attiecīgo periodu. Tomēr liels darījumu skaits ir ar lētākiem īpašumiem - kā kvadrātmetra cenas, tā kopējās cenas ziņā.
- Pieejamie dati par darījumiem Rīgas dzīvokļu tirgū Q4 lielākoties rāda cenu samazinājumu. Sērijas ārpus C+ samazinājums 2%, PK C+ 8% un Renovētajās PK C+ pat 10% samazinājums.
- Jaunbūvēs ārpus C+ pirmreizējā tirgū vidējā iekštelpu kvadrātmetra cena bija 2 590 EUR/m², kas ir 9% samazinājums. Kā ierasts, cenu ietekmēja visvairāk reģistrētie projekti - Silvas nami, Kaivas kvartāls, Pīlādžu mājas.
- Arī vidējās darījuma cenās šobrīd vērojams neliels kritums gan vidējai cenai (-1%), gan cenām ārpus centra apkaimēm (-2%). Izteikts kritums ir PK dzīvokļu cenām, kur vidējā cena pirmo reizi kopš 2021. gada noslīdējusi zem 100 tūkstošiem eiro.
- Pārdošanas sludinājumu datus cenu samazinājums nav redzams un ļoti iespējams tiek pārdoti lētākie īpašumi, kamēr dārgākie paliek tirdzniecībā, ceļot vidējo prasīto cenu.
- Prasītās īres maksas neuzrāda vienotu tendenci un izmaiņas nav būtiskas. Spilgtākā - redzams būtisks 7% kāpums JP C+ cenās. Zīmīgi ir arī tas, ka pretēji iepriekšējiem gadiem - šogad gada beigās nav novērojams izteikts sezonālais īres cenu samazinājums pret augusta pīķi.

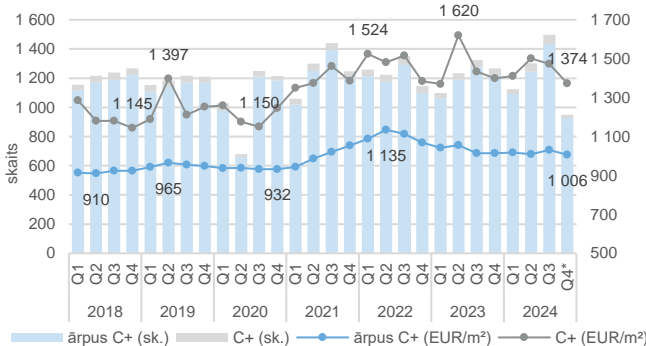
Darījumu dati



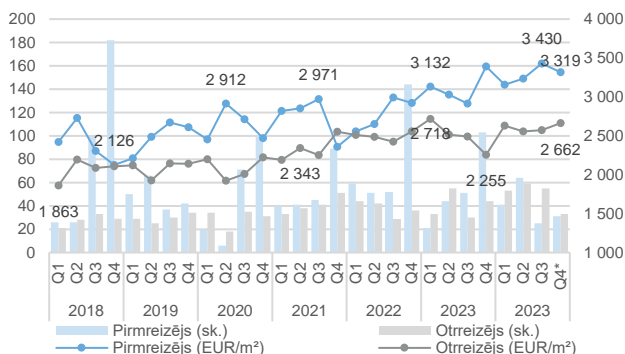
Jaunbūvēs, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



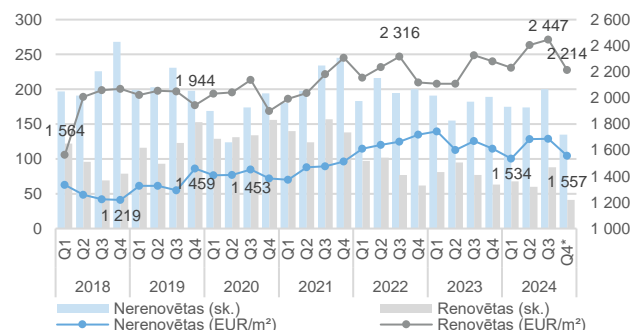
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūvēs, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



*Trūkst informācijas par decembri, kā arī novembra dati ir nepilnīgi.

Avots: VZD, CB

Darījumu dati (turpinājums)

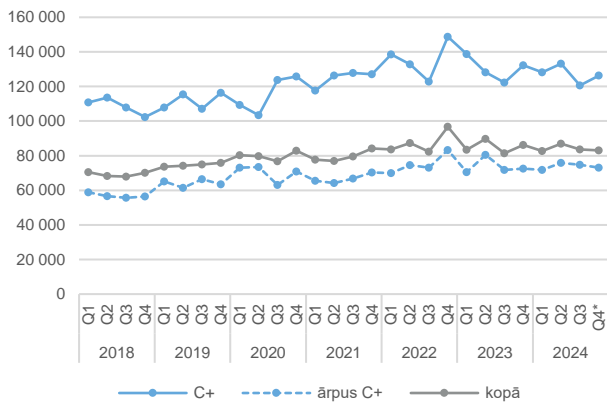
Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu:
septembris – novembris

Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
Krasta kvartāls	Latgales apkaime	55	6,8	2 700	45
Silvas nami	Dreiliņi	33	4,2	2 460	52
Moho Garden	Mežaparks	22	3,7	3 250	52
Gatves Lofti	Teika	22	2,5	1 990	55
Kaivas kvartāls	Dreiliņi	20	2,9	2 420	60

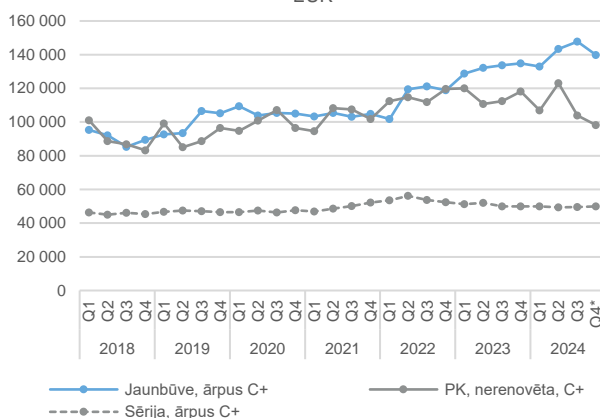
Lielākie novembrī reģistrētie darījumi

Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Strēlnieku 5	1 150 000	187	6 150
Kalnciema 9A	349 400	199	1 760
Brīvības g. 201 k-3	340 800	170	2 000
Antonijas 17A	335 000	78	4 320
Strēlnieku 8	316 000	90	3 500

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

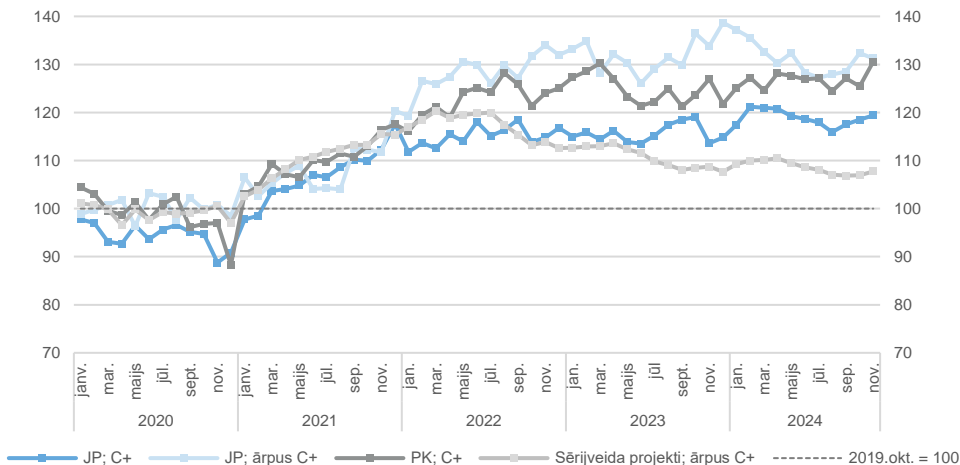


*Trūkst informācijas par decembri, kā arī novembra dati ir nepilnīgi.

Avots: VZD, CB

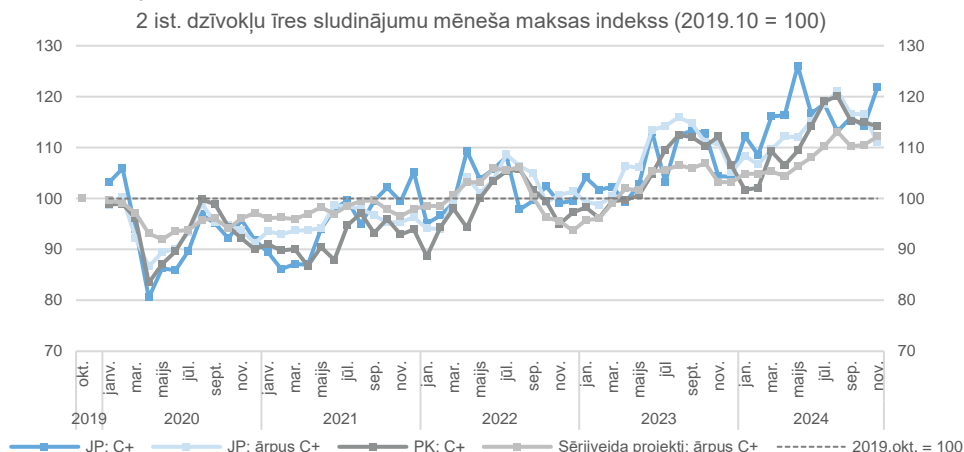
Sludinājumu dati

Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)

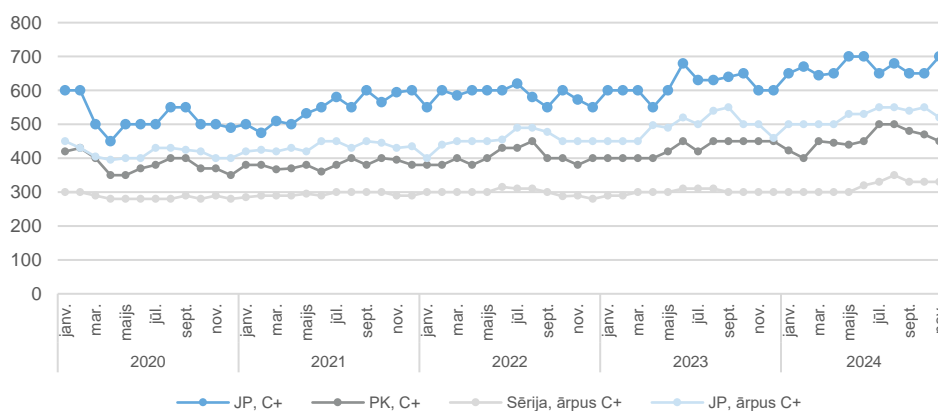


Avots: sludinājumi, CB

Sludinājumu dati (turpinājums)



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



Avots: sludinājumi, CB

Īres cenu monitoring

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Oktobris	Novembris	M/M	Y/Y	Oktobris	Novembris	M/M	Y/Y
Centrs	JP	455	430	-5%	2%	705	750	6%	17%
Āgenskalns	JP					685	640	-7%	6%
	Sērija	285	285	0%	10%	420	405	-4%	11%
Ilģuciems	Sērija	250	270	8%	10%	300	310	3%	3%
Imanta	JP					510	525	3%	0%
	Sērija	255	265	4%	2%	320	325	2%	5%
Jugla	Sērija	260	275	6%	-4%	345	345	0%	13%
Kengarags	Sērija	260	270	4%	8%	310	325	5%	16%
Mežciems	Sērija	365	235	-36%	-15%	330	315	-5%	0%
Pļavnieki	JP					480	470	-2%	18%
	Sērija	275	265	-4%	6%	350	360	3%	7%
Purvciems	JP					520	560	8%	18%
	Sērija	285	275	-4%	8%	350	340	-3%	1%
Sarkandaugava	Sērija	240	275	15%	20%	305	285	-7%	-5%
Teika	JP					600	585	-3%	3%
	Sērija	300	285	-5%	4%	355	380	7%	7%
Vecmīlgrāvis	Sērija	235	235	0%	2%	285	280	-2%	8%
Ziepiņkalns	Sērija	275	265	-4%	4%	330	330	0%	10%
Zolitūde	JP					575	500	-13%	5%
	Sērija	290	280	-3%	6%	315	315	0%	5%
Rīga	JP	400	375	-6%	1%	610	610	0%	8%
Rīga	Sērija	275	270	-2%	6%	340	345	1%	8%

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