

Svarīgākais

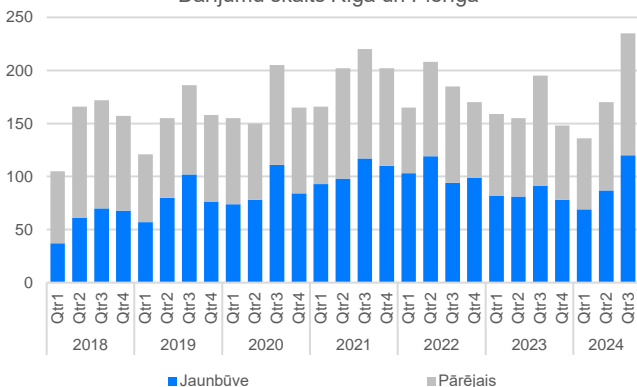
Publicējam pirmo privātmāju pārskatu, kurā esam apkopojuši datus par privātmāju tirgu Rīgā un Pierīgā. Dati ir nehomogēni, tāpēc ir izdarīta virkne pieņēmumu, ar kuriem var iepazīties 2. lapā. Lūdzam lasītājus komentēt datus un pārskata formu rakstot uz e-pastu vai sociālajos tīklos, lai turpmāk varam uzlabot šo pārskatu.

- Neskatoties uz vēljoprojām augstajām kredītlīkmēm, Q3 redzam darījumu skaitu rekordu ar privātmājām. Reģistrēta augstākā aktivitāte kopš 2018. gada. Aktivitāte ir augsta visās apskatītajās teritorijās, neatkarīgi no ēkas veida.
- Cenu tendences ir līdzīgas – tās bija stabilas no 2018. līdz 2020. gada vidum, strauji auga līdz 2022. gada vidum un kopš tā laika ir nostiprinājušās jaunā līmenī.
- Rīgā un Jūrmalā ir ļoti plaša cenu amplitūda un īpašumu daudzveidība attiecībā pret salīdzinoši nelielo darījumu skaitu, secīgi pat ceturkšņu griezumā tendences nav skaidras un vidējās cenas ir atkarīgas no konkrētajiem ceturksņiem notikušajiem darījumiem.
- Cenu līmenis ir diezgan stabils jaunbūvēs abās Pierīgas grupās: Ādaži, Ķekava, Mārupe, kur tas veido ap EUR 250 000 (ap 1 200 EUR/m²) un Olaine, Salaspils, Sigulda, kur raksturīgais līmenis ir EUR 200 000 (ap 1 000 EUR/m²).

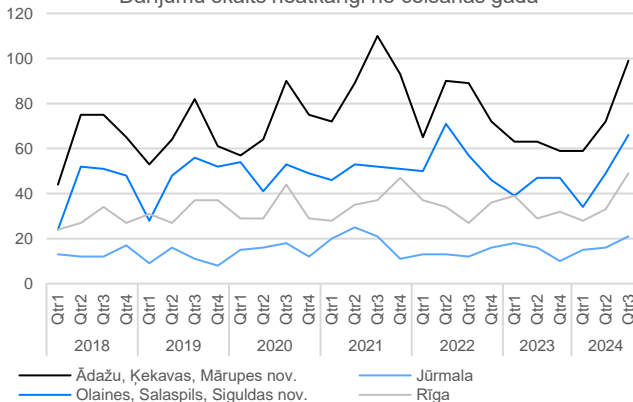
Lielākie 2024.Q3 notikušie un reģistrētie darījumi

Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Silarāju iela, Piņķi	2 350 000	877	2 680
Rūsiņa iela, Jūrmala	1 200 000	410	2 930
Kāpu iela, Jūrmala	925 000	438	2 110
Jūras iela, Jūrmala	880 000	482	1 830
Smilšu iela, Piņķi	644 300	341	1 890

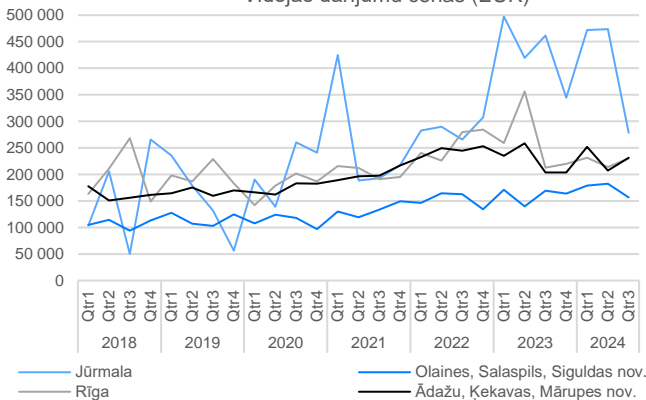
Darījumu skaits Rīgā un Pierīgā



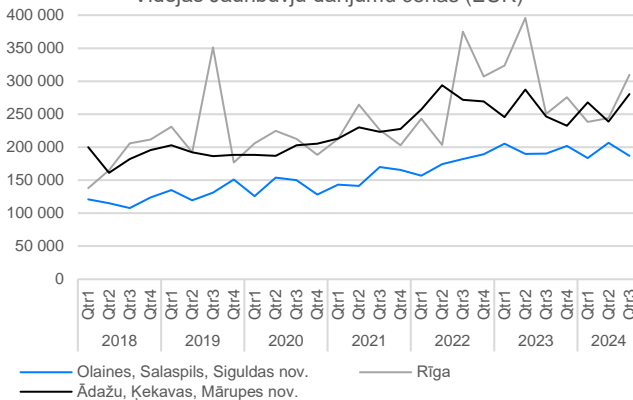
Darījumu skaits neatkarīgi no celšanas gada



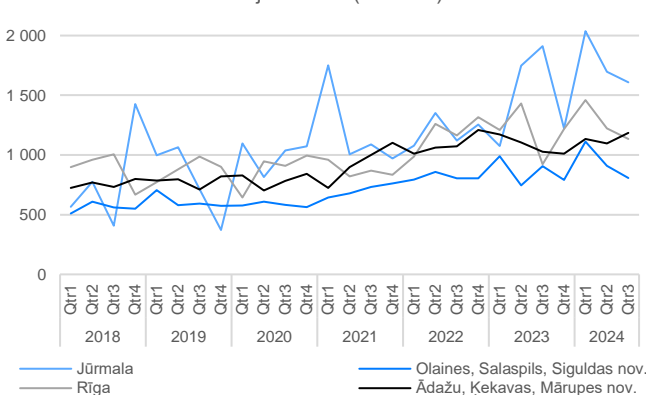
Vidējās darījumu cenas (EUR)



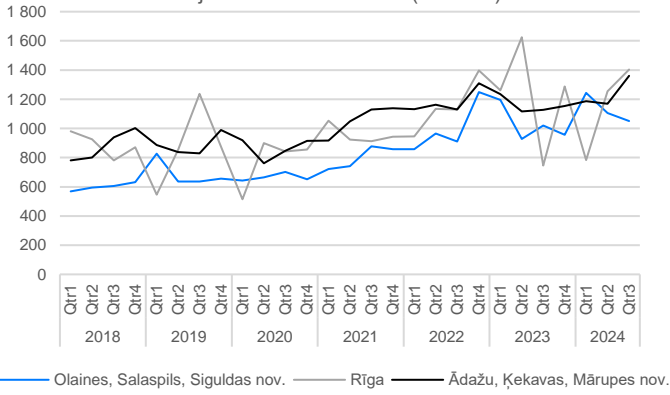
Vidējās Jaunbūvju darījumu cenas (EUR)



Vidējās cenas (EUR/m²)



Vidējās cenas Jaunbūvēm (EUR/m²)



Par Cenu Banku

Cenu Banka 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 metodoloģija

Pārskatā tiek izmantoti Zemesgrāmatā reģistrētie darījumi. Kopējā darījumu skaitā tiek iekļauti visi darījumi, kas notikuši un reģistrēti Zemesgrāmatā konkrētajā laika periodā. Būtībā darījumu skaits var mainīties katru mēnesi vairākiem iepriekšējiem mēnešiem (atsevišķos gadījumos arī gadiem).

Savukārt, pirms vidējās cenas aprēķina dati tiek koriģēti un pārbaudīti to ticamība pēc CB izstrādātās metodoloģijas. Šis solis ir būtisks, jo salīdzinoši lielā darījumu daļā pirkuma līgumā netiek norādīta reālā/pilnā darījuma summa. 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.

Privātmāju darījumi tika atlasīti pēc šādiem kritērijiem:

- ja darījums ir noticis ar visu īpašumu, nevis tā daļām;
- īpašuma sastāvā ir viena (un ne vairāk) "Viena dzīvokļa mājas", atbilstoši būves lietošanas veida klasifikācijai un tās platība ir vismaz 80 m²;
- pārdotās zemes kopplatība ir līdz 1 ha;
- manuāli ir pārbaudītas tās būves, kurām būves nosaukumā parādās cita veida ēku nosaukumi, piemēram, "dārza māja", "vasarnīca", "veikals", "rindu māja";
- privātmājas platība ir būtiska attiecībā pret visu īpašumu esošo ēku platību;
- īpašuma sastāvā drīkst būt tādas ēkas kā garāžas, lauksaimniecības un sakaru ēkas, kā arī neklasificētas ēkas un inženierbūves;

Detalizēta 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 un termini

Pierīga – Rīga, Jūrmala, Ādažu novads, Ķekavas novads, Mārupes novads, Olaines novads, Salaspils novads, Siguldas novads

Jaunbūve – ēka, kas celta 2000. gadā vai vēlāk.

Q un Qtr – ceturksnis

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