

Darījumu skaita izmaiņas

2024. 3. cet.

	q/q	y/y
Kopā	+13%	+11%
Sērijas	+14%	+11%
JP	+3%	+9%
PK	+22%	+7%

NOVEMBRIS

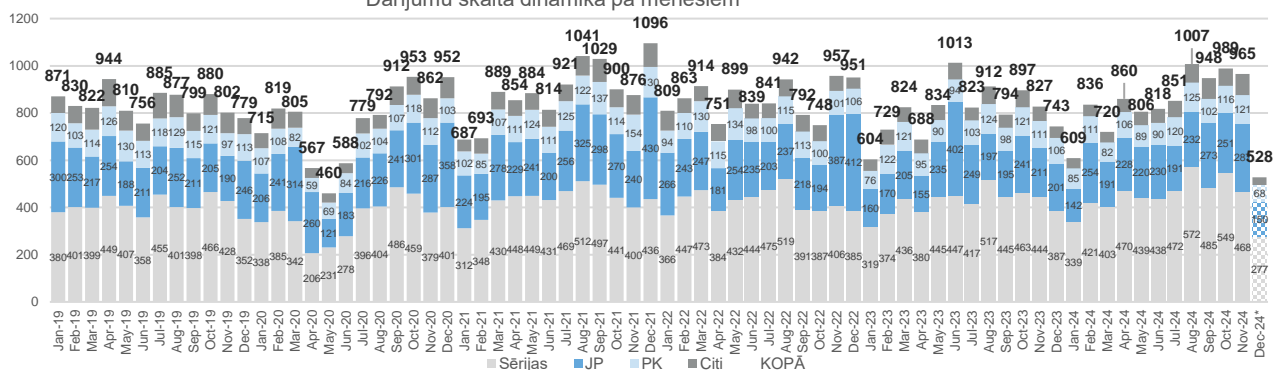
	m/m	y/y
Kopā	-2%	+17%
Sērijas	-15%	+5%

Svarīgākais

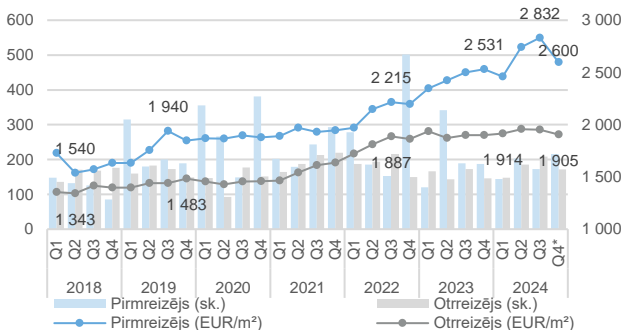
- Pat ar nepilniem decembra datiem visos griezumos - gan gada, gan otrā pusgada, gan Q4 – beidzot ir redzama izaugsmes darījumu skaitā pret 2023. gadu.
- Tomēr novembris bija mazāk aktīvs nekā oktobris; kopumā -2%, Sērijās -15%. Izceļams ir augstākais pārdotais JP skaits kopš 2023. gada jūnija – 282 darījumi.
- Jaunākie dati nav būtiski ietekmējuši Q4 vidējās kvadrātmetra cenas. Pagājušajā pārskatā izcēlās cenu samazināšanās tendences ir palikušas spēkā.
- Decembrī nav reģistrēts neviens ļoti dārgs dzīvokļu darījums - dārgākais nesasniedza 400 000 eiro. Lai gan visa gada garumā turpat ik mēnesi bija ap miljonu eiro vērti darījumi.
- Decembrī pārdošanas sludinājumu cenās redzamas interesantas tendences – JP un PK cenas saglabājas augstas un ir ļoti tuvu iepriekš sasniegtajiem pīķiem. Tikmēr Sēriju cenas samazinās un ir vairs tikai 6% virs 2019. gada oktobra līmeņa.
- Prasītās trīs cenas saglabā nemainīgā līmeni ar nelielām izmaiņām un vērojamo neuzrāda iepriekšējos gados novēroto sezonālo kritumu gada noslēgumā. Tas ļauj prognozēt jaunus pīķus šī gada laikā augot pieprasījumam. Gada griezumā prasītās trīs maksas ir augušas 8-13% ietvaros.

Darījumu dati

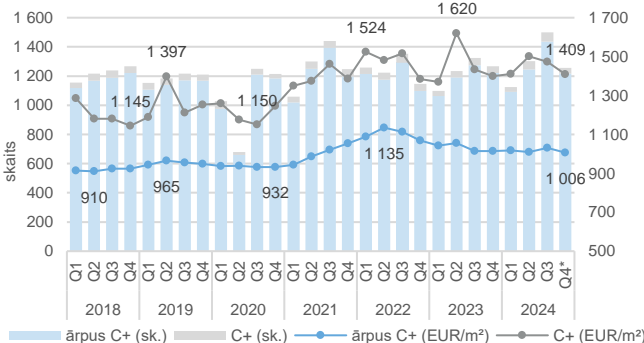
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



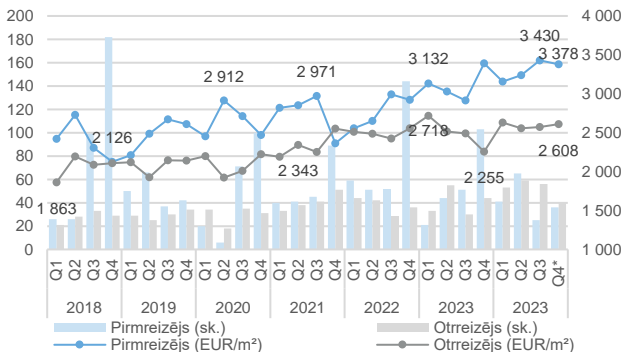
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



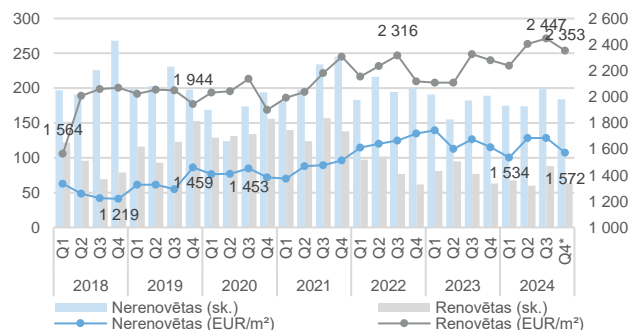
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



*Decembra dati ir nepilni.

Avots: VZD, CB

Darījumu dati (turpinājums)

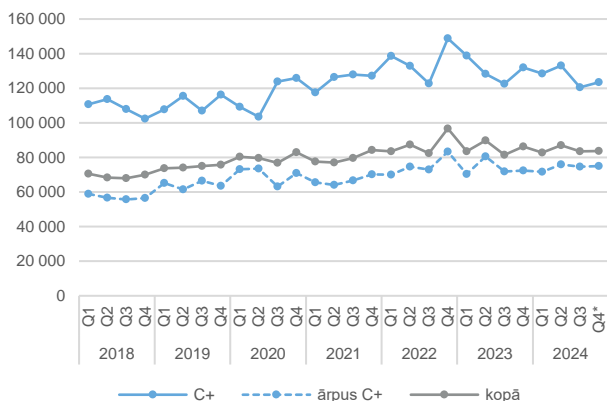
Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu: oktobris – decembris

Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
Silvas nami	Dreiliņi	44	5,7	2 470	52
Kaivas kvartāls	Dreiliņi	28	4,0	2 430	59
Gatves Lofti	Teika	25	2,8	1 990	54
Moho Garden	Mežaparks	23	3,9	3 260	52
Krasta kvartāls	Latgales apkaime	23	2,8	2 720	44

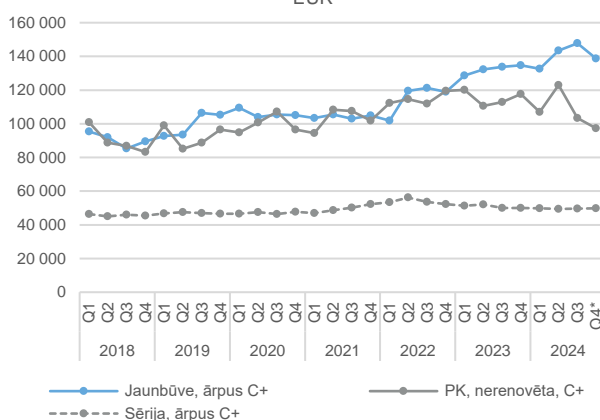
Lielākie decembrī reģistrētie darījumi

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
Silvas nami	Dreiliņi	44	5,7	2 470	52	Kalpaka bulvāris 7	385 000	101	3 800
Kaivas kvartāls	Dreiliņi	28	4,0	2 430	59	Zaubes 9A	353 500	116	3 040
Gatves Lofti	Teika	25	2,8	1 990	54	Kalpaka bulvāris 7	320 050	118	2 710
Moho Garden	Mežaparks	23	3,9	3 260	52	Vīlandes 8	288 500	130	2 210
Krasta kvartāls	Latgales apkaime	23	2,8	2 720	44	Rūpniecības 33	288 000	75	3 820

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

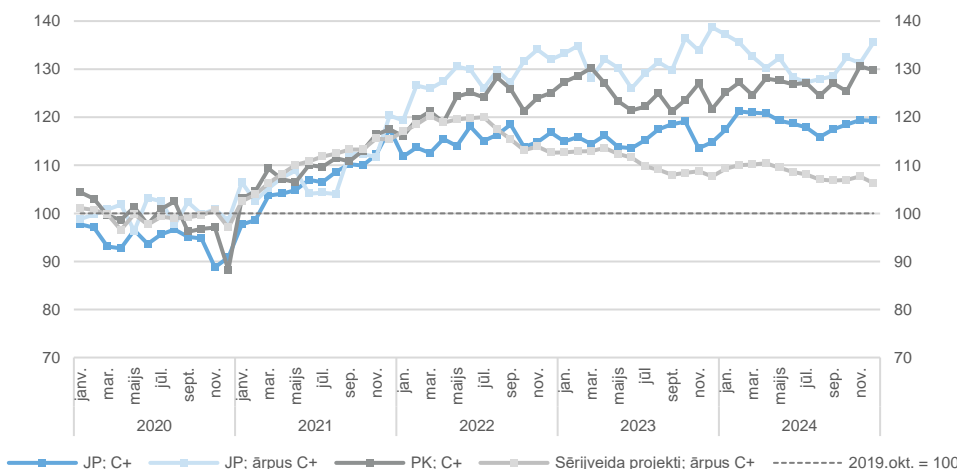


*Decembra dati ir nepilnīgi.

Avots: VZD, CB

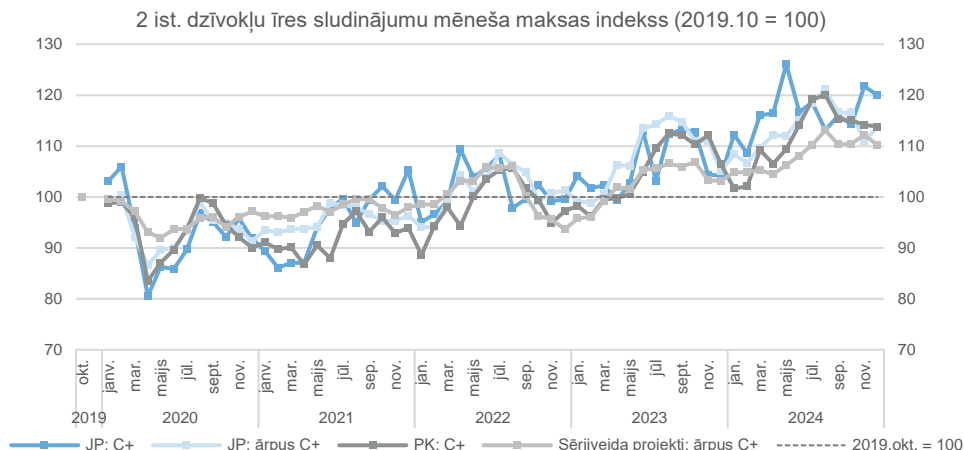
Sludinājumu dati

Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)

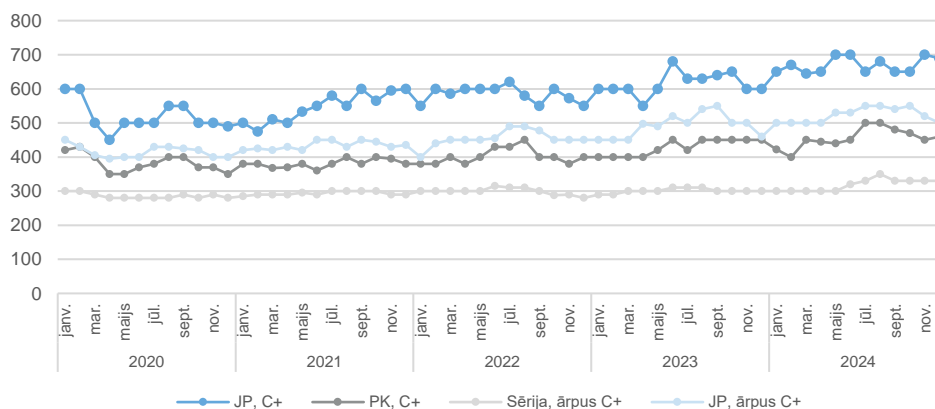


Avots: sludinājumi, CB

Sludinājumu dati (turpinājums)



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



Avots: sludinājumi, CB

Īres cenu monitoring

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Novembris	Decembris	M/M	Y/Y	Novembris	Decembris	M/M	Y/Y
Centrs	JP	430	445	3%	20%	750	740	-1%	16%
Āgenskalns	JP					640	710	11%	10%
	Sērija	285	320	12%	14%	405	450	11%	17%
Ilģuciems	Sērija	270	280	4%	17%	310	285	-8%	2%
Imanta	JP					525	535	2%	9%
	Sērija	265	305	15%	20%	325	305	-6%	-5%
Jugla	Sērija	275	265	-4%	-2%	345	320	-7%	2%
Kengarags	Sērija	270	260	-4%	11%	325	330	2%	18%
Mežciems	Sērija	235	240	2%	-8%	315	320	2%	7%
Pļavnieki	JP					470	505	7%	6%
	Sērija	265	275	4%	8%	360	390	8%	26%
Purvciems	JP					560	520	-7%	14%
	Sērija	275	260	-5%	-2%	340	335	-1%	2%
Sarkandaugava	Sērija	275	265	-4%	26%	285	310	9%	11%
Teika	JP					585	590	1%	10%
	Sērija	285	320	12%	14%	380	355	-7%	8%
Vecmīlgrāvis	Sērija	235	245	4%	7%	280	275	-2%	10%
Ziepniekkalns	Sērija	265	275	4%	0%	330	350	6%	6%
	JP					500	525	5%	5%
Zolitūde	Sērija	280	310	11%	11%	315	320	2%	5%
Rīga	JP	375	390	4%	13%	610	610	0%	12%
Rīga	Sērija	270	275	2%	8%	345	340	-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 METODOLOĢIJA

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 vēlmēs, 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 vēlmēs.

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