

Darījumu skaita izmaiņas

2024. 4. cet.

	q/q	y/y
Kopā	+2%	+16%
Sērijas	-5%	+12%
JP	+18%	+26%
PK	+3%	+4%

JANVĀRIS

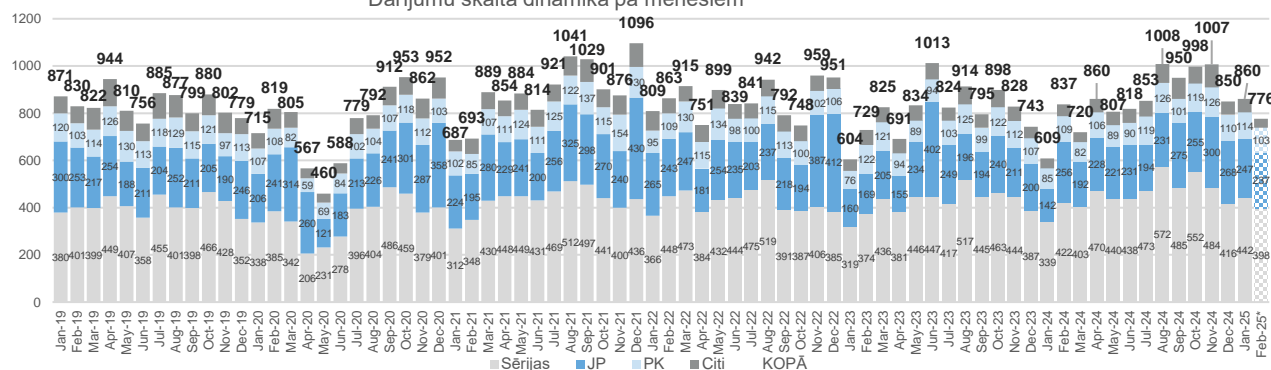
	m/m	y/y
Kopā	+1%	+41%
Sērijas	+6%	+30%

Svarīgākais

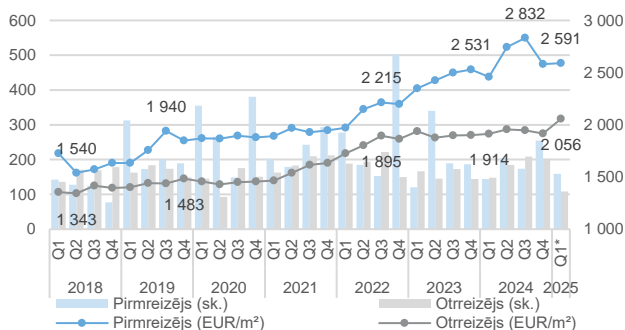
- Dzīvokļu tirgus janvārī ierasti ir mierīgāks, taču šogad gada sākums ir bijis aktīvāks kopš 2019. gada un darījumu skaita ziņā pat pārspēja decembri, kas ierasti ir aktīvākais mēnesis.
- Kvadrātmetra cenās Q1 izceļamas vairākas tendences: JP ārpus C+ pirmreizējā tirgū dominē vidējās klases projekti un cena jau otro ceturksni ir tuvāk 2500 EUR/m², savukārt otrreizējā tirgū liels kāpums un tika novērota rekord-augsta vidējā vērtība 2056 EUR/m². Augot PK C+ cenām, tās atkal tuvojas 1700 EUR/m² robežai. Lai cik neticami tas nebūtu, Sēriju cenas ir bijušas gandrīz nemainīgas jau 7 ceturkšņus pēc kārtas.
- Populārākie pirmreizējie jaunie projekti bijuši robežās starp 2300 un 2500 EUR/m² uz iekštelpu metru un pārdotā vidējā platība ir ļoti tuvu 50 m² šajos projektos.
- Jauno projektu īpatsvars Q1 pagaidām nav būtiski audzis un vidējā darījumu summa ir atgriezies līmenī ap 80 000 eiro. Jaunbūvēs ārpus C+ tā samazinās, kamēr PK C+ aug.
- Februārī pārdošanas cenas sludinājums auga visās kategorijās - lielākais kāpums JP C+. Tomēr kā mēneša, tā garāka perioda tendence nav strauja.
- Prasīto trīs maksu datus sagaidīts sezonālais samazinājums – februārī visur, izņemot Sērijās ārpus C+, bija ievērojami kritumi. Šobrīd visas trīs maksas ir apmēram 10% augstākas nekā 2019. gada nogalē.

Darījumu dati

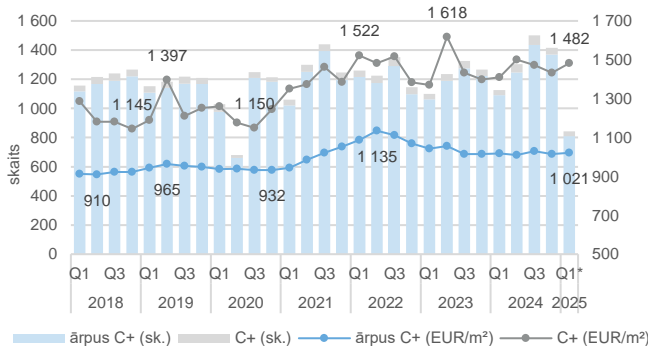
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



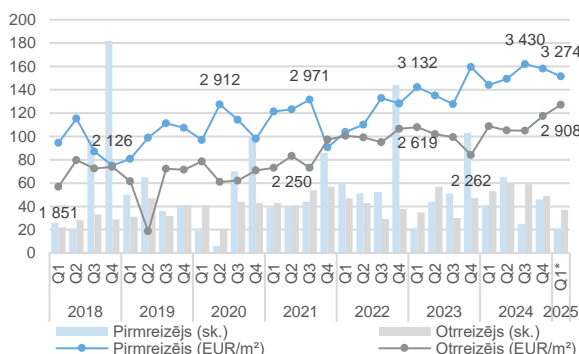
Jaunbūvēs, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



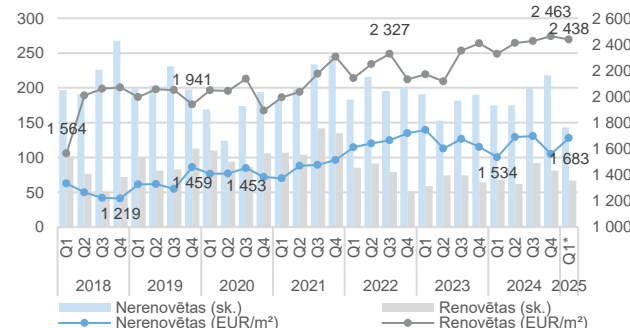
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūvēs, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



*Izkrūst dati par martu, kā arī dati par februāri ir nepilnīgi.

Avots: VZD, CB

Darījumu dati (turpinājums)

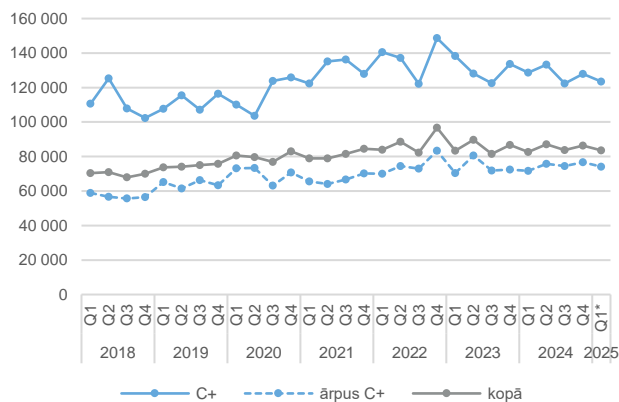
Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu:
2024. gada decembris – 2025. gada februāris

Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
Deglava Gleznotāju rezidence	Pļavnieki	46	5,5	2 310	53
Silvas nami	Dreiliņi	29	3,7	2 510	51
Blūmendāles mājas	Ķengarags	23	2,8	2 330	52
Kaivas kvartāls	Dreiliņi	16	2,2	2 420	56
Moho Park	Mežaparks	15	2,1	3 070	45

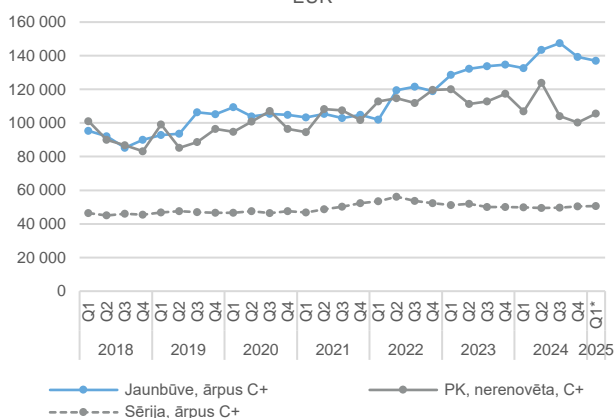
Lielākie februārī reģistrētie darījumi

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
Deglava Gleznotāju rezidence	Pļavnieki	46	5,5	2 310	53	Kalpaka bulvāris 7	470 000	113	4 140
Silvas nami	Dreiliņi	29	3,7	2 510	51	Rūpniecības 25	390 600	127	3 080
Blūmendāles mājas	Ķengarags	23	2,8	2 330	52	Strēlnieku 7	371 470	132	2 810
Kaivas kvartāls	Dreiliņi	16	2,2	2 420	56	Kuģu 26	370 000	146	2 540
Moho Park	Mežaparks	15	2,1	3 070	45	Strēlnieku 7	363 000	137	2 660

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

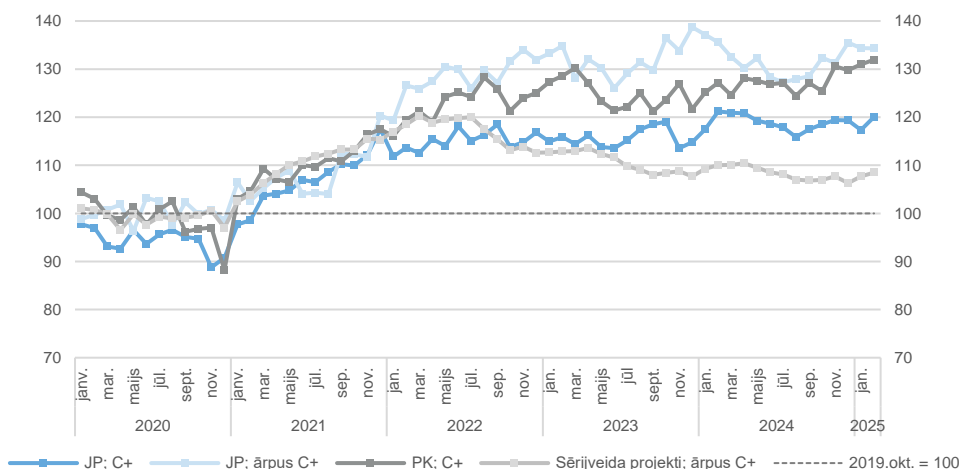


*Iztrūkst dati par martu, kā arī dati par februāri ir nepilnīgi.

Avots: VZD, CB

Sludinājumu dati

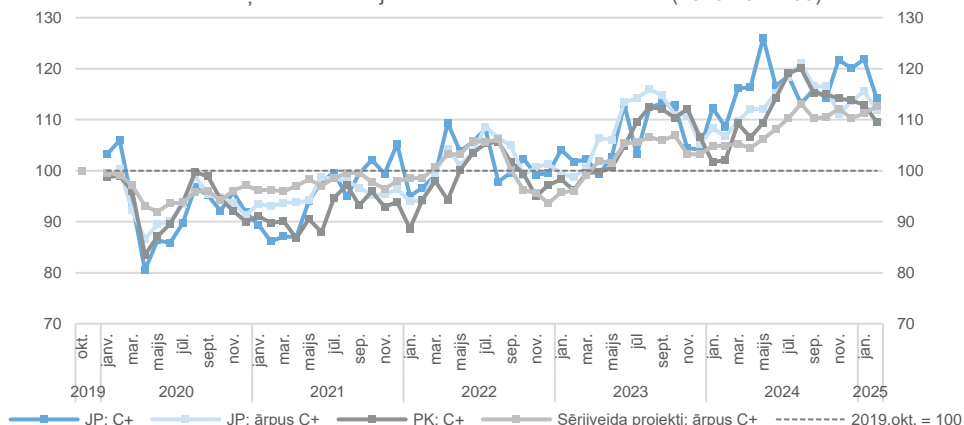
Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)



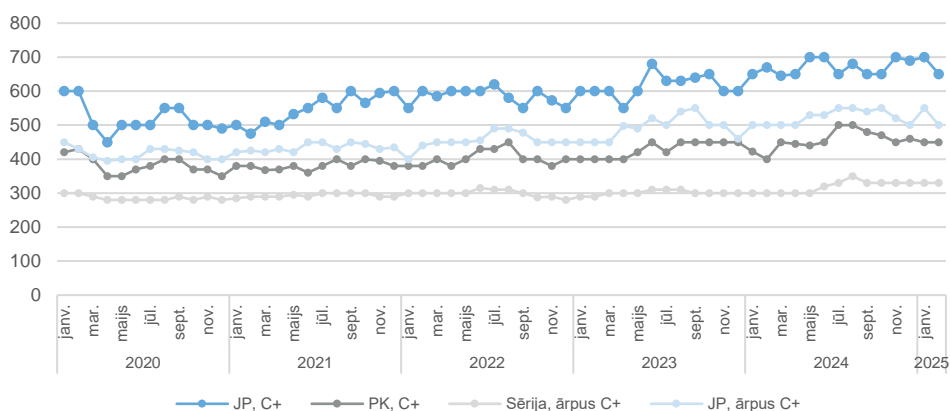
Avots: sludinājumi, CB

Sludinājumu dati (turpinājums)

2 ist. dzīvokļu trīs sludinājumu 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			
		Janvāris	Februāris	M/M	Y/Y	Novembris	Decembris	M/M	Y/Y
Centrs	JP	445	445	0%	7%	750	705	-6%	5%
Āgenskalns	JP					625	595	-5%	-5%
	Sērija	310	295	-5%	-6%	410	425	4%	13%
Ilģuciems	Sērija	280	270	-4%	8%	370	370	0%	23%
Imanta	JP					535	535	0%	-2%
	Sērija	270	285	6%	12%	325	315	-3%	-5%
Jugla	Sērija	265	275	4%	-2%	320	320	0%	2%
Kengarags	Sērija	250	250	0%	0%	315	310	-2%	7%
Mežciems	Sērija	265	250	-6%	-2%	340	335	-1%	10%
Pļavnieki	JP					500	505	1%	0%
	Sērija	265	265	0%	0%	355	335	-6%	-4%
Purvciems	JP					525	535	2%	16%
	Sērija	245	280	14%	6%	355	355	0%	9%
Sarkandaugava	JP					570	550	-4%	3%
	Sērija	275	255	-7%	6%	320	315	-2%	13%
Teika	JP					370	350	-5%	-4%
	Sērija	310	305	-2%	20%	370	350	-5%	-4%
Vecmīlgrāvis	Sērija	245	235	-4%	0%	280	280	0%	6%
Ziepniekkalns	Sērija	270	285	6%	4%	345	370	7%	14%
Zolitūde	JP					565	560	-1%	10%
	Sērija	295	290	-2%	-3%	350	370	6%	10%
Rīga	JP	390	395	1%	10%	625	590	-6%	4%
Rīga	Sērija	265	275	4%	4%	340	340	0%	6%

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;
- 789,000 Zemesgrāmatā reģistrēti darījumi visā Latvijā;
- 1,200,000 sludinājumi ar bildēm;
- 54,000 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