

Svarīgākais

1. Dati par jūlijā noslēgto darījumu skaitu šobrīd ir nepilnīga, taču nepilnīgie dati skaita ziņā jau pārsniedz citus šī gada mēnešus, kas norāda uz iespējamo rekordu pēdējo gadu desmitu laikā. Informācijai: reģistrēto darījumu skaits Rīgā (neatkarīgi no nekustamā īpašuma veida) jūlijā bija augstākais kopš 2007. gada.
2. Noslēgto darījumu skaits pieauga visos projektu veidos gan jūnijā, gan Q2. Īpaši izceļami darījumi ar dzīvokļiem nerenovētās PK ēkās, kur vērojums 42% pieaugums, salīdzinot šī gada Q2 datus ar pērnā gada attiecīgo periodu.
3. Jūlijā reģistrētie Q2 dati nav būtiski ietekmējuši vidējās darījumu cenas.
4. Reģistrēts dārgākais darījums nerenovētā PK ēkā pēdējo 5 gadu laikā. Dzīvoklis Elizabetes ielā 23A tika pārdots par 912 500 eiro (aptuveni 4 200 EUR/m²).
5. Pārdošanas sludinājumos jūlijā rekordu sasniedza dzīvokļi JP ārpus C+. Dzīvokļu vidējā kvadrātmētru cena bija par 41% augstāka nekā 2019. gada nogalē. Tīkmēr Sēriju vidējās cenās turpinās lineāra izaugsme un ir atgūts 2022. gada beigu līmenis (+13% salīdzinot ar 2019. gada nogali).
6. Prasītās īres cenas jūlijā uzrāda rekordus visās kategorijās. Piemēram, JP ārpus C+ vidējās cenas bija par 29% augstākas, salīdzinot gan ar 2019. gada nogali, gan 2023. gada sākumu. Visās aplūkotajās kategorijās vidējās cenas ir augušas par 20%-30%, salīdzinot ar 2023. gada sākumu.

Darījumu skaita izmaiņas

2025. 2. cet.

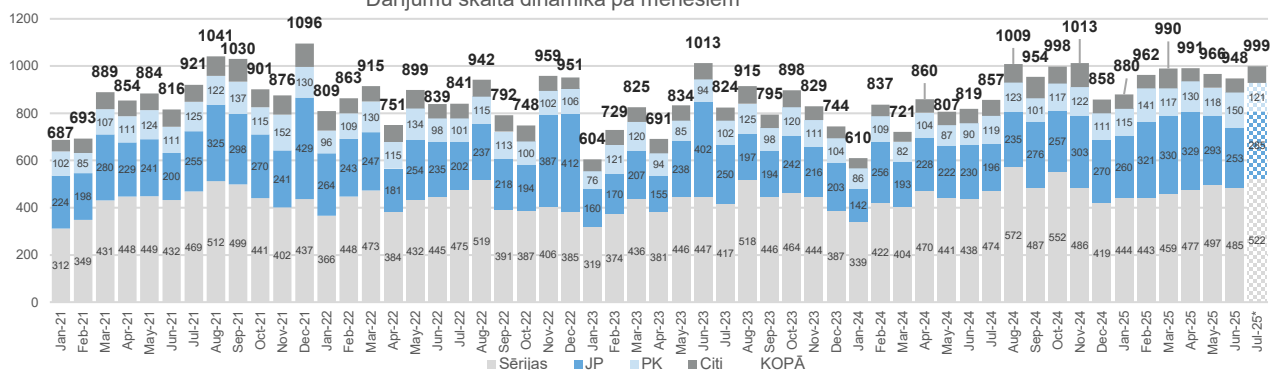
	q/q	y/y
Kopā	+3%	+17%
Sērijas	+8%	+8%
JP	-4%	+29%
PK	+7%	+42%

JŪNIJS

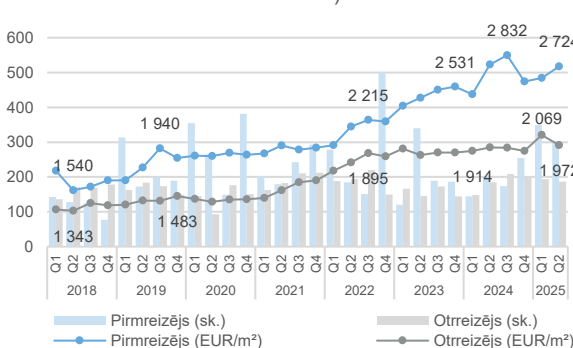
	m/m	y/y
Kopā	-2%	+16%
Sērijas	-2%	+11%

Darījumu dati

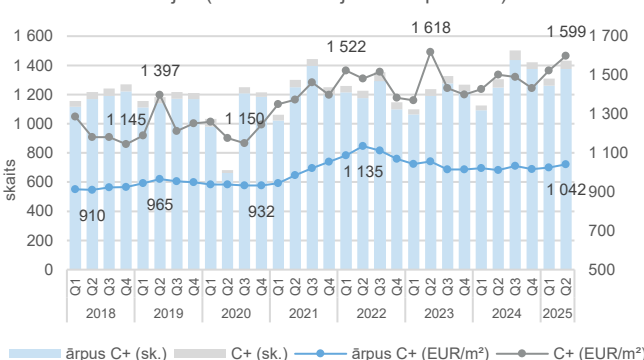
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



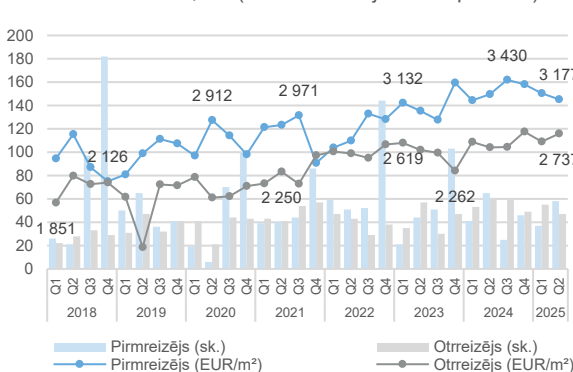
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



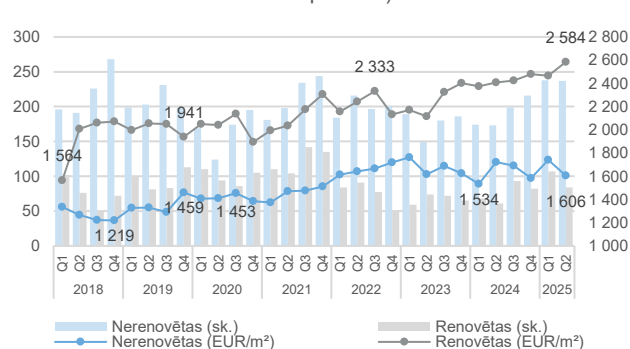
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



Darījumu dati (turpinājums)

Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu:
maijs – jūlijs

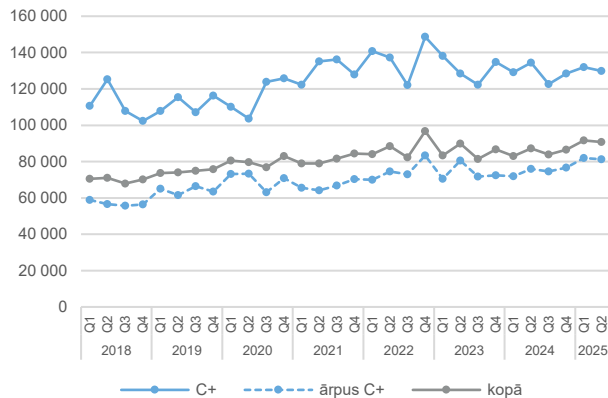
Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
Mārpagalms	Āgenskalns	35	5,6	2 750	58
Ģertrūdes kvartāls	Avoti	29	3,7	2 580	54
Ropažu 16	Teika	27	3,9	2 900	50
Moho Garden	Mežaparks	20	3,7	3 460	54
Grīziņa Nams	Grīziņkalns	20	1	1 710	30

Lielākie jūlijā reģistrētie darījumi**

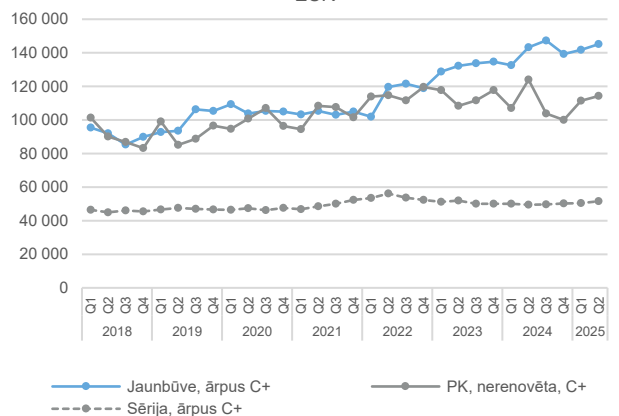
Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²	Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Mārpagalms	Āgenskalns	35	5,6	2 750	58	Elizabetes 23A	912 500	219	4 170
Ģertrūdes kvartāls	Avoti	29	3,7	2 580	54	Alberta 4	750 000	188	4 000
Ropažu 16	Teika	27	3,9	2 900	50	Strēlnieku 5	554 000	122	4 520
Moho Garden	Mežaparks	20	3,7	3 460	54	Strēlnieku 5	525 000	133	3 950
Grīziņa Nams	Grīziņkalns	20	1	1 710	30	Dzirnavu 53	493 920	132	3 730

**Netiek rādīti zināmie saistīto pušu darījumi.

Vidējā darījuma summa, EUR



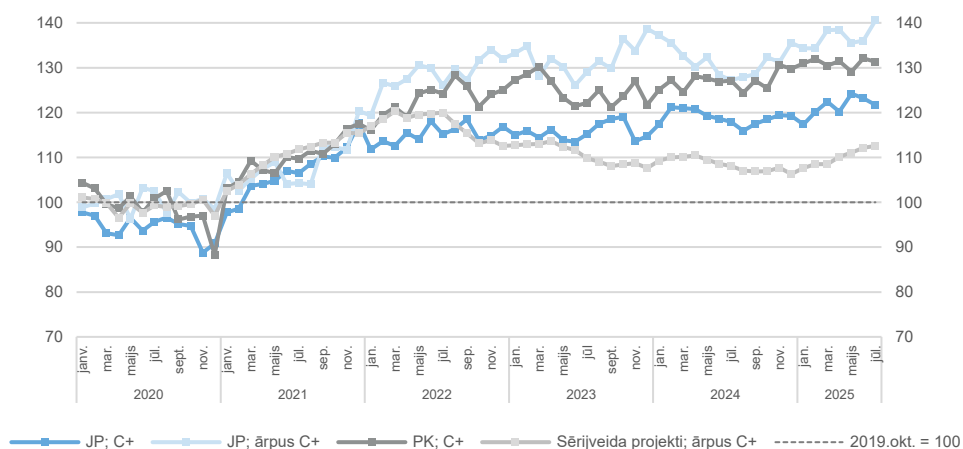
Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR



Avots: VZD, CB

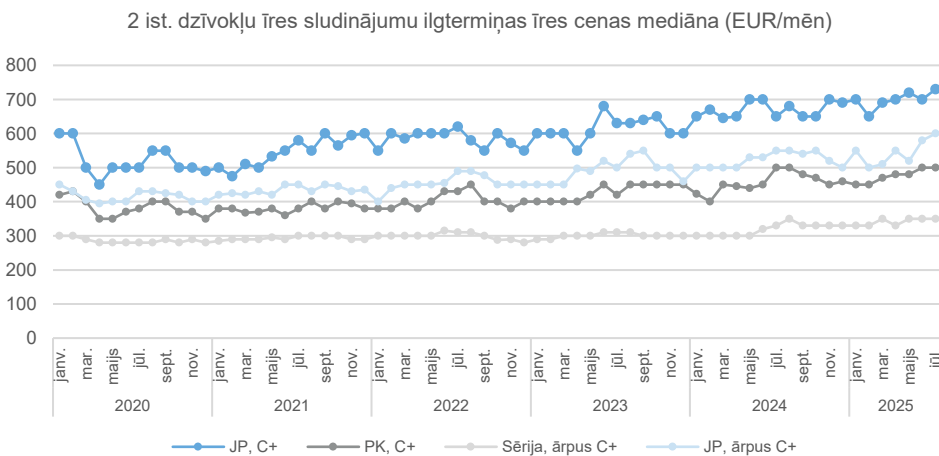
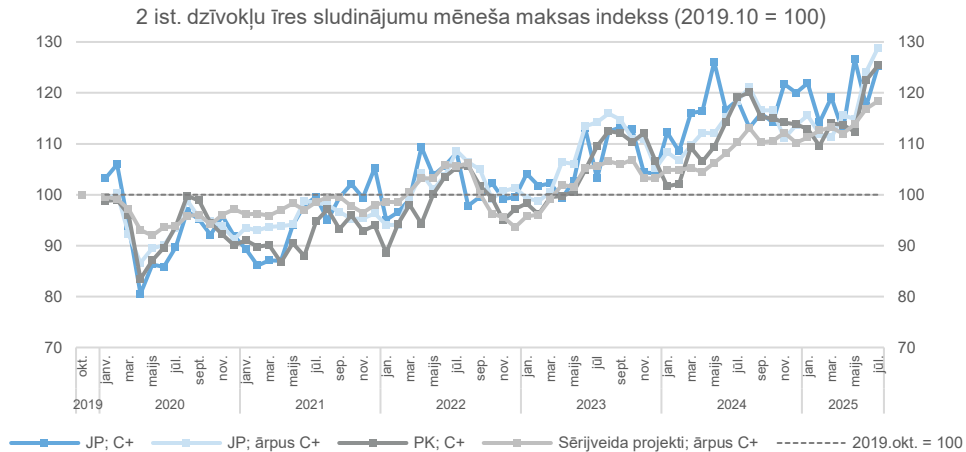
Sludinājumu dati

Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)



Avots: sludinājumi, CB

Sludinājumu dati (turpinājums)



Avots: sludinājumi, CB

Īres cenu monitorings

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Jūnijs	Jūlijs	M/M	Y/Y	Jūnijs	Jūlijs	M/M	Y/Y
Centrs	JP	445	440	-1%	5%	720	770	7%	5%
Āgenskalns	JP					730	740	1%	0%
	Sērija	330	305	-8%	2%	400	400	0%	8%
Iļģuciems	Sērija	260	265	2%	-4%	315	355	13%	11%
Imanta	JP					560	555	-1%	2%
	Sērija	295	290	-2%	2%	345	360	4%	11%
Jugla	Sērija	285	275	-4%	6%	355	360	1%	13%
Kengarags	Sērija	275	275	0%	4%	305	325	7%	5%
Mežciems	Sērija	280	270	-4%	2%	320	375	17%	7%
Pļavnieki	JP					485	560	15%	10%
	Sērija	270	270	0%	-2%	345	360	4%	3%
Purvciems	JP					560	560	0%	6%
	Sērija	280	295	5%	7%	380	390	3%	8%
Sarkandaugava	Sērija	275	275	0%	10%	330	325	-2%	0%
Teika	JP					595	635	7%	2%
	Sērija	295	310	5%	2%	400	410	2%	26%
Vecmīlgrāvis	Sērija	250	275	10%	25%	270	285	6%	14%
Ziepniekkalns	Sērija	305	295	-3%	7%	390	370	-5%	14%
Zolitūde	JP					530	640	21%	-9%
	Sērija	295	320	8%	16%	375	315	-16%	-9%
Rīga	JP	390	405	4%	7%	635	670	6%	6%
Rīga	Sērija	280	285	2%	6%	355	360	1%	7%

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 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 neatbaidītu 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, precīzēti 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 – sērijveida 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