

Svarīgākais

1. Augustā reģistrēto darījumu datus atkal redzami rekordaugsti rādītāji, nedaudz gan iepaliekot no jūlija. Nepilnīgie dati par septembri uzrāda tikpat augstu tempu.
2. Tomēr jāizceļ, ka darījumu skaita kāpums notiek galvenokārt Sēriju aktivitātes dēļ. Sasniegts jauns rekords Sēriju darījumu skaitā - augustā reģistrēti 576 darījumi.
3. Jaunākie dati par Q3 kvadrātmetra cenām parāda divas interesantas tendences - JP ārpus C+ otrreizējā tirgū ir rekords un Sērijas ārpus C+ tuvojas 2022. gadā sasniegtajam augstākajam punktam arvien straujāk.
4. Pirmreizējo JP tirgus ir plašāks, darījumi notiek daudzos projektos - populārāko projektu topā pa retiemi laikiem trešo vietu ieņem *Salnas 21*, kas tika pabeigts pirms 8 gadiem.
5. Pārdošanas sludinājumu cenas septembrī ir augušas visās apskatītajās kategorijās un visās, izņemot Sērijas, ir sasniegti arī rekordaugsti līmeņi. Darījumu daudzums rada izteiktu spiedienu uz cenām.
6. Prasītajās īres maksās septembrī redzamas lejupejošas tendences. Visās kategorijās, izņemot Sērijas, ir redzams neliels samazinājums.

Darījumu skaita izmaiņas

2025. 2. cet.

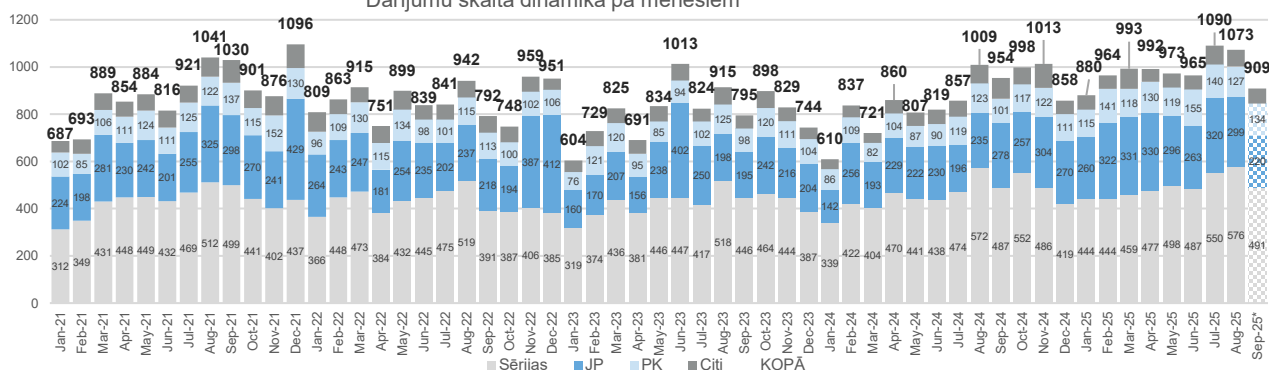
	q/q	y/y
Kopā	+3%	+18%
Sērijas	+9%	+8%
JP	-3%	+31%
PK	+8%	+44%

AUGUSTS

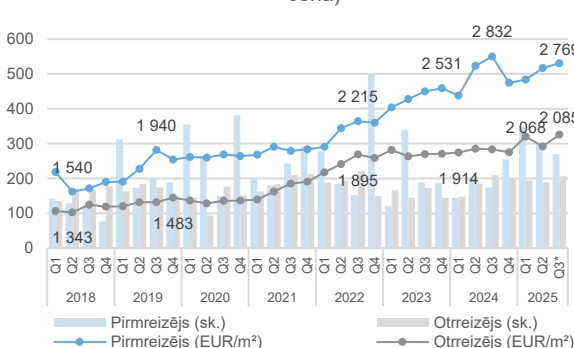
	m/m	y/y
Kopā	-2%	+6%
Sērijas	+5%	+1%

Darījumu dati

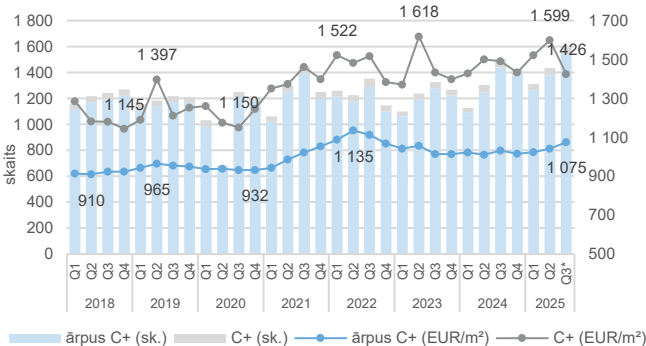
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



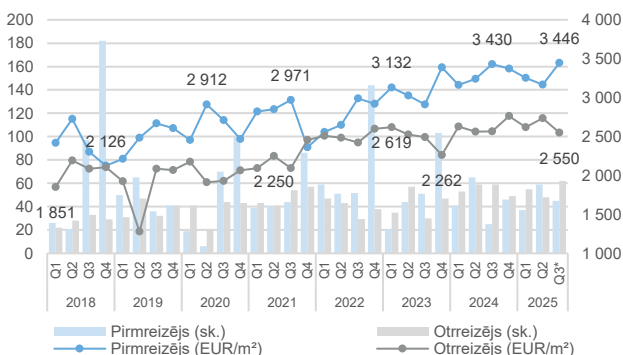
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekšējuma cena)



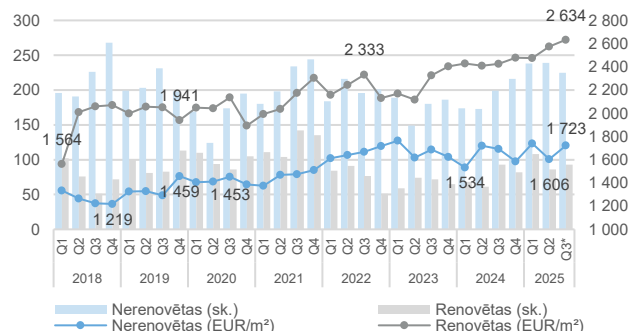
Sērijas (skaits un vidējā iekšējuma cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekšējuma cena)



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



*Dati par septembri ir nepilnīgi.

Avots: VZD, CB

Darījumu dati (turpinājums)

Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu:
jūlijs – septembris

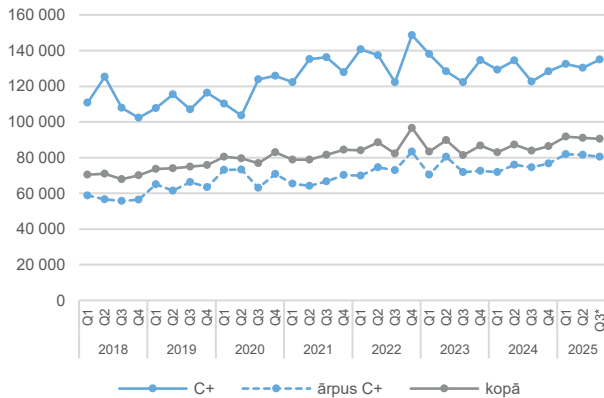
Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
Lucavsala by Merks mājas	Salas	31	3,4	2 690	41
Mārpagalmi	Āgenskalns	27	4,5	2 780	59
Salnas 21	Pļavnieki	18	1,5	1 980	46
Moho Garden	Mežaparks	18	3,5	3 540	54
Krasta kvartāls	Latgales apkaime	18	2,4	2 920	45

Lielākie septembrī reģistrētie darījumi**

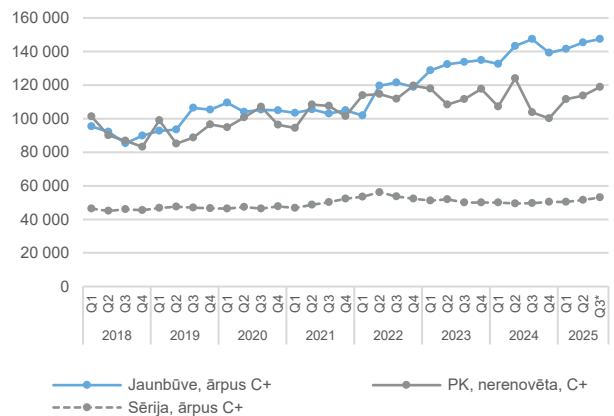
Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Elizabetes 3	556 000	130	4 260
Jāņa Daliņa 8	463 000	194	2 390
Mežezera 8	420 400	109	3 860
Dzirnavu 53	380 000	125	3 050
Kalnciema 9A	369 400	199	1 860

**Netiek rādīti zināmie saistīto pušu darījumi.

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

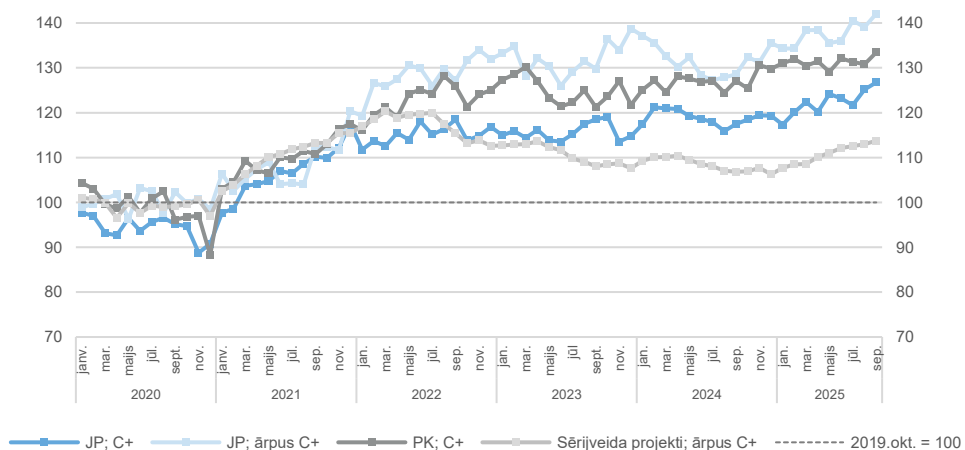


*Dati par septembri ir nepilnīgi.

Avots: VZD, CB

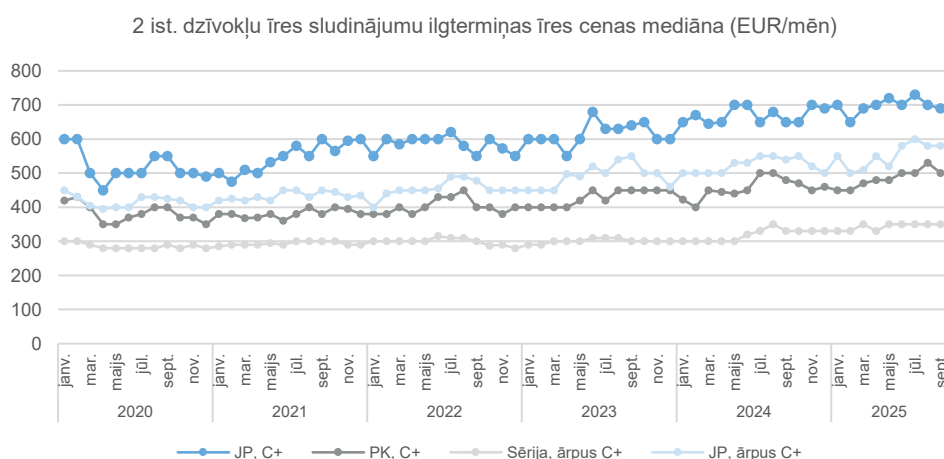
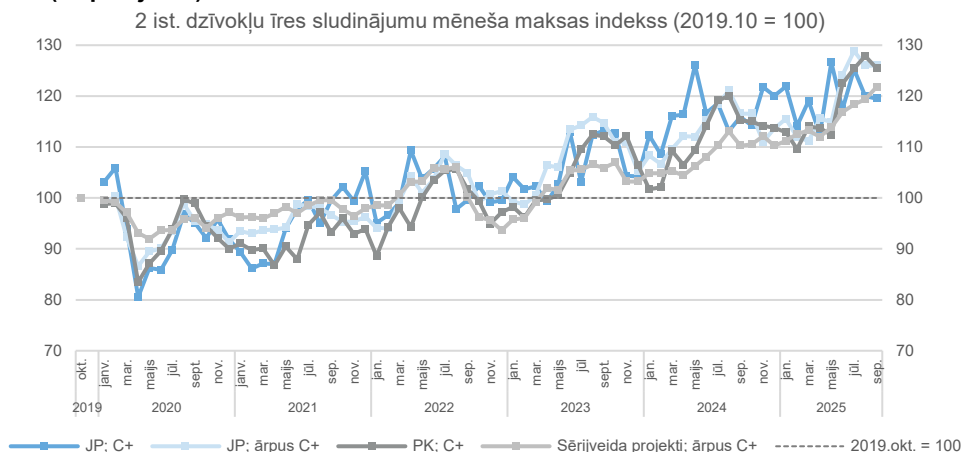
Sludinājumu dati

Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)



Avots: sludinājumi, CB

Sludinājumu dati (turpinājums)



Avots: sludinājumi, CB

Ģres cenu monitorings

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Augusts	Septembris	M/M	Y/Y	Augusts	Septembris	M/M	Y/Y
Centrs	JP	460	450	-2%	1%	740	735	-1%	3%
	JP					770	760	-1%	10%
Āgenskalns	Sērīja	320	350	9%	15%	430	440	2%	14%
Ilģuciems	Sērīja	275	275	0%	-8%	380	375	-1%	15%
	JP					560	595	6%	8%
Imanta	Sērīja	300	310	3%	13%	345	385	12%	13%
Jugla	Sērīja	275	320	16%	23%	340	345	1%	-1%
Kengarags	Sērīja	285	285	0%	6%	335	325	-3%	3%
Meģciems	Sērīja	285	300	5%	7%	325	355	9%	18%
	JP					510	555	9%	29%
Pļavnieki	Sērīja	300	290	-3%	5%	360	380	6%	15%
	JP					565	530	-6%	7%
Purvciems	Sērīja	295	285	-3%	2%	355	380	7%	12%
Sarkandaugava	Sērīja	305	290	-5%	12%	360	345	-4%	15%
	JP					635	610	-4%	13%
Teika	Sērīja	300	310	3%	11%	415	400	-4%	7%
Vecmīlģrāvis	Sērīja	225	245	9%	7%	315	305	-3%	20%
Ziepniekkalns	Sērīja	285	290	2%	12%	390	365	-6%	11%
	JP					640	630	-2%	-1%
Zolitģde	Sērīja	325	350	8%	30%	345	350	1%	-1%
Rģga	JP	420	425	1%	6%	660	655	-1%	7%
Rģga	Sērīja	290	295	2%	9%	360	375	4%	12%

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 piemēklēti 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