

SVARĪGĀKAIS

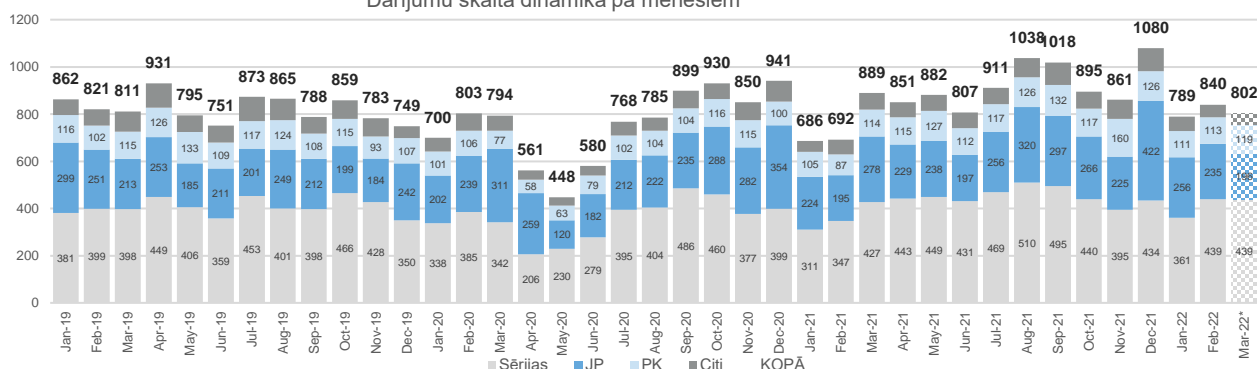
1. Februāra darījumu skaits ir atbilstošs gada sākumam un augstāks nekā janvārī.
2. Cenām būtiskākā tendence ir augošās sērijveida dzīvokļu cenas, kā arī otrreizējā tirgus jaunbūves. Darījumos jaunbūvju pirmreizējā tirgus izaugsmes vēl nav redzama.
3. Kopējā vidējā darījumu summas ir sarukusi Q1 laikā. Izaugsme redzama C+ (kā PK, tā Jaunbūves) un Sēriju darījumos. Kopumā saglabājas tendence, ka pircēji pērk mazākus dzīvokļus par lielāku EUR/m² cenu.
4. Sludinājumos pārdošanas cenas pēdējos mēnešos nav būtiski mainījušās, izņemot JP ārpus C+ kur ir ap 10% izaugsme kopš gada sākuma
5. Izteikti stabila izaugsme prasītajās trīs cenās, kas pirmo reizi kopš pandēmijas sākuma visās grupās ir 1-2% attālumā no 2019. gada beigu līmeņa.

DARĪJUMU SKAITA IZMAIŅAS

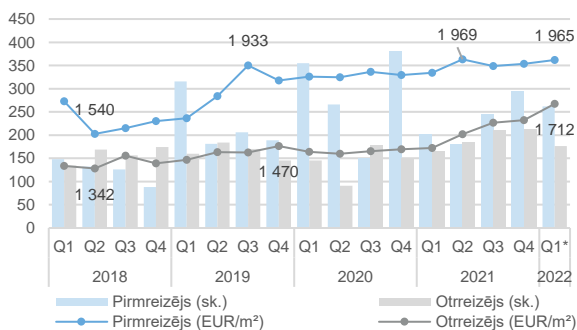
	FEB. – izmaiņas		2021. 4. cet. – izmaiņas	
	m/m	y/y	q/q	y/y
Kopā	+6%	+21%	-4%	+4%
Sērijas	+22%	+27%	-14%	+3%
JP			+5%	0%
PK			+7%	+22%

DARĪJUMU DATI

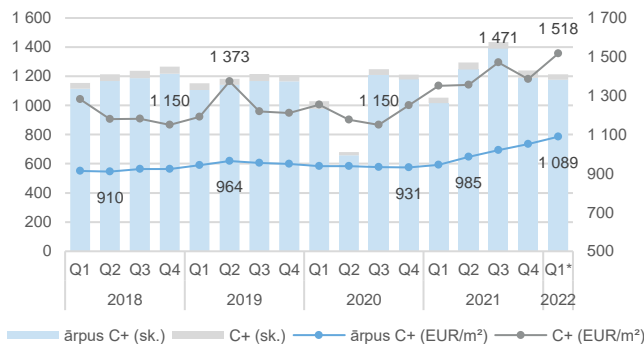
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



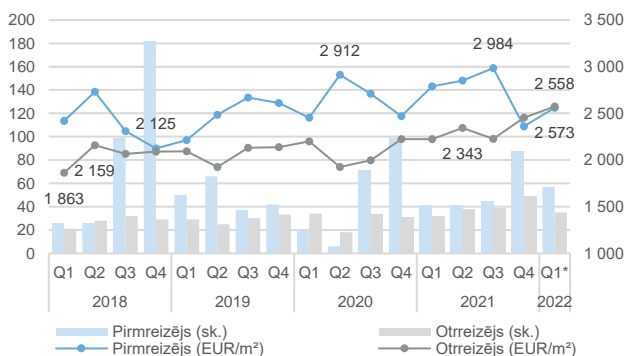
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



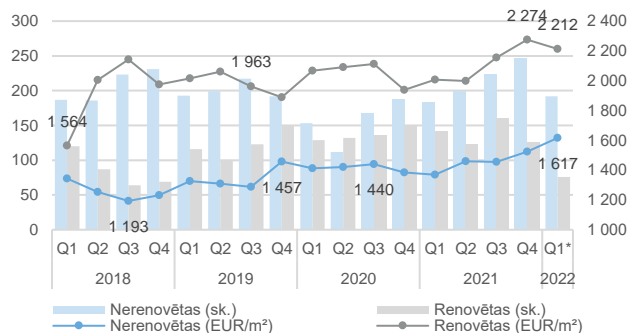
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



*Būtiska marta darījumu daļa nav reģistrēta.

Avots: VZD, CB

DARĪJUMU DATI (turpin.)

JAUNIE PROJEKTI AR LIELĀKO DARĪJUMU SKAITU: JANVĀRIS - MARTS

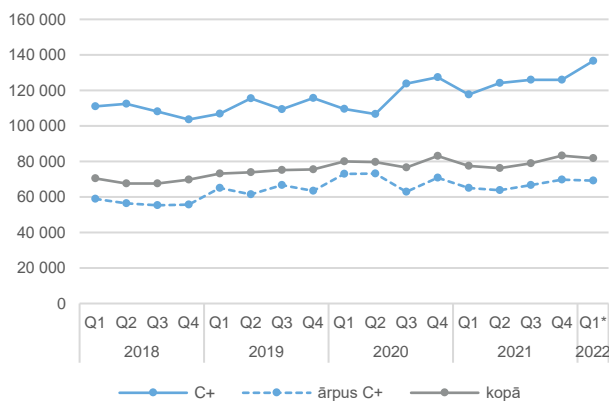
Projekts	Apkaime	Darījumu sk.	Kopējā Darījumu summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
Green City	Purvciems	69	7,0	1 940	69
Liepziēdi	Mīlgrāvis	57	4,0	1 640	57
Divi krasti	Ķengarags	44	4,9	2 070	44
Fjordi	Pētersala-Andrejsala	35	5,0	2 260	35
Burtnieku Nams	Teika	29	1,9	1 420	29

LIELĀKIE MARTĀ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

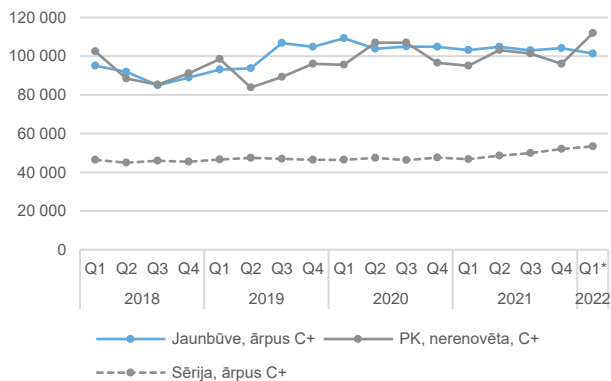
Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Ausekļa 4	642 000	232	2 770
Kalpaka bulv. 9	640 530	170	3 760
Dzirnavu 83	460 000	81	5 670
Zaubes 9A	450 000	150	3 000
Rūpniecības 21 k-3	375 000	138	2 720

Avots: VZD, CB

Vidējā darījuma summa, EUR



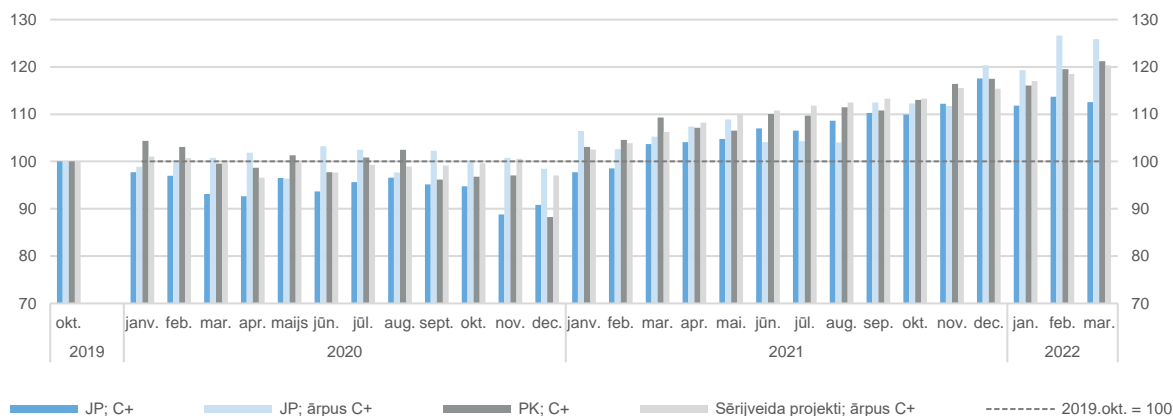
Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR



*Būtiska marta darījumu daļa nav reģistrēta.
Avots: VZD, CB

SLUDINĀJUMU DATI

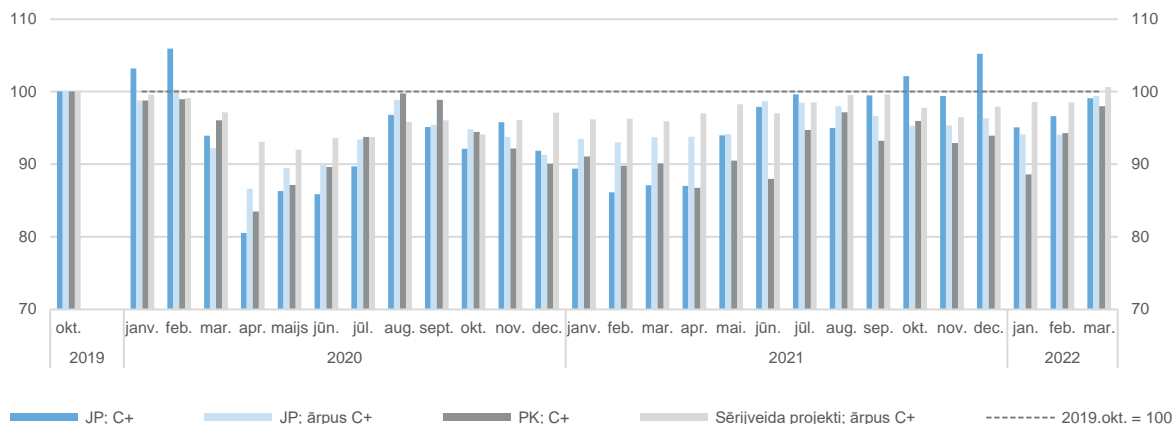
Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)



Avots: sludinājumi, CB

SLUDINĀJUMU DATI (turpin.)

2. ist. dzīvokļu trīs sludinājumu mēneša maksas indekss (2019.10 = 100)



Avots: sludinājumi, CB

ĪRES CENU MONITORINGS

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Februāris	Marts	M/M	Y/Y	Februāris	Marts	M/M	Y/Y
Centrs	JP	320	320	0%	0%	595	610	3%	17%
						330	320	-3%	-4%
Āgenskalns	JP	230	250	9%	2%	330	320	-3%	-4%
	Sērija	235	250	6%	14%	285	270	-5%	-4%
Iļģuciems	Sērija					300	310	3%	7%
	JP	230	240	4%	0%	300	310	3%	7%
Imanta	Sērija	215	225	5%	-2%	310	300	-3%	5%
Jugla	Sērija	225	230	2%	2%	280	300	7%	11%
Kengarags	Sērija	235	220	-6%	-10%	300	320	7%	7%
Mežciems	Sērija					315	315	0%	7%
	JP	230	230	0%	0%	315	315	0%	7%
Plavnieki	Sērija					295	305	3%	0%
	JP	245	240	-2%	2%	295	305	3%	0%
Purvciems	Sērija	220	230	5%	0%	265	270	2%	2%
Sarkandaugava	Sērija					305	325	7%	5%
	JP	240	240	0%	-2%	305	325	7%	5%
Teika	Sērija	205	200	-2%	3%	265	255	-4%	6%
Vecmīlgrāvis	Sērija	235	235	0%	2%	315	310	-2%	3%
Ziepniekkalns	Sērija					310	340	10%	11%
	JP	255	295	16%	23%	310	340	10%	11%
Zolitūde	Sērija								
	JP	320	305	-5%	-2%	495	515	4%	10%
Rīga	JP	235	240	2%	2%	300	305	2%	3%
	Sērija								

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;
- 400,000 Zemesgrāmatā reģistrēti darījumi visā Latvijā;
- 550,000 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 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