

## SVARĪGĀKAIS

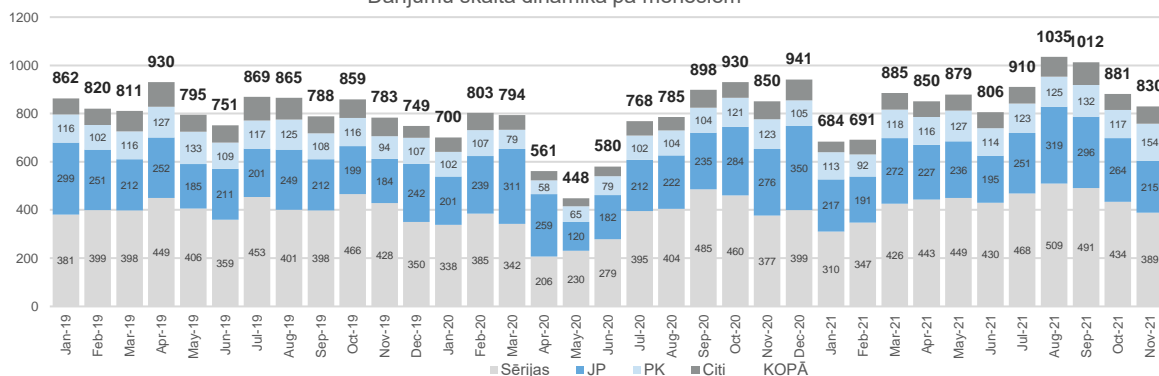
1. Darījumu skaits novembrī ir samazinājies, vienlaikus, spriežot jau pēc saņemtajiem, nepilnīgajiem decembra datiem, gada pēdējā mēnesī darījumu skaits būs netipiski augsts.
2. Cenas dzīvokļiem Jaunbūvēs ārpus C+ pirmreizējā tirgū gada laikā būtiski nav mainījušās, atšķirībā no Sērijām ārpus C+, kur Q4 vērojams 13% gada pieaugums. Kritums Jaunbūvēm C+ pirmreizējā tirgū skaidrojams ar Bonavas projekta "Fjordi" nodošanu ekspluatācijā (vidējā kvadrātmetra cena šajā projektā ir zemāka nekā citos C+ projektos).
3. Pārdošanas cenas sludinājumos, salīdzinot ar periodu pirms Covid-19, augušas visās apskatītajās kategorijās. Decembrī gada pieaugums JP un PK C+ bija aptuveni 30%, kamēr Sērijām un JP ārpus C+ pieaugums bija ap 20%.
4. Īres cenas sludinājumos divistabu dzīvokļiem būtiski nemainās un joprojām nav sasniegušas pirms Covid-19 periodu. Decembrī neraksturīgi daudz tika ievietoti ekskluzīvo JP dzīvokļi, kas neatbilst reālo tirgus situāciju un palielina vidējo rādītāju.

## DARĪJUMU SKAITA IZMAIŅAS

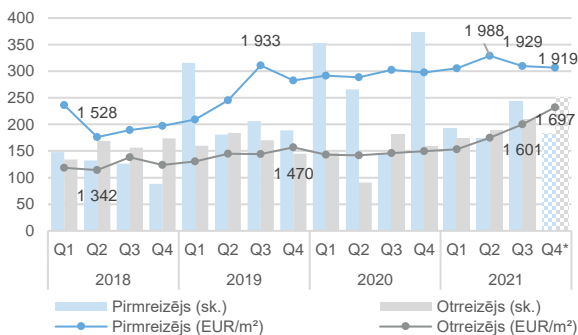
	NOV. – izmaiņas		3. cet. – izmaiņas	
	m/m	y/y	q/q	y/y
Kopā	-6%	-2%	+17%	+21%
Sērijas	-10%	+3%	+11%	+14%
JP			+32%	+29%
PK			+6%	+23%

## DARĪJUMU DATI

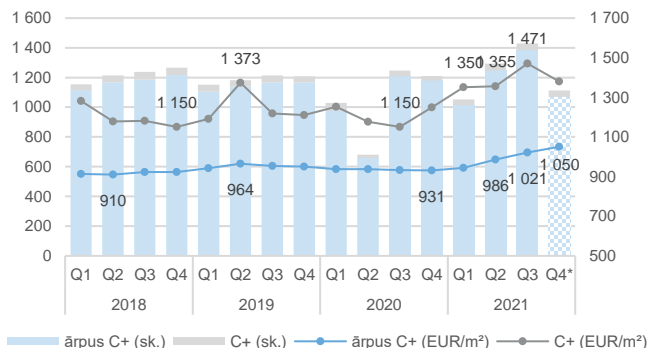
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



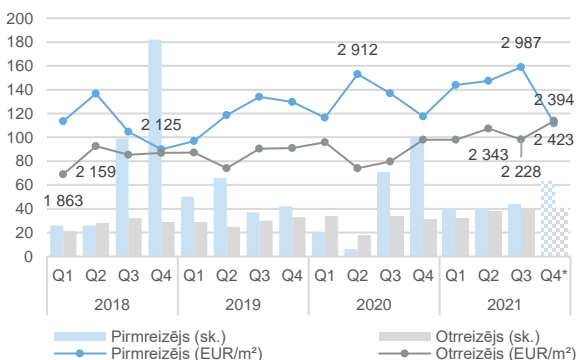
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



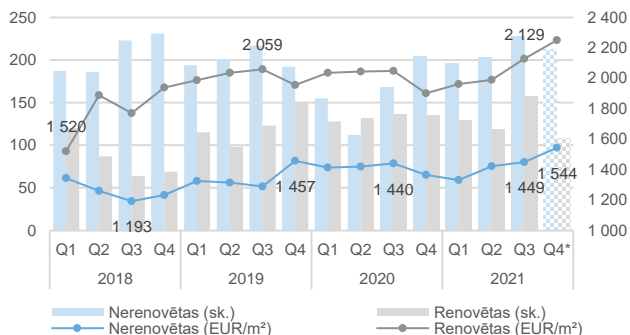
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



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

## DARĪJUMU DATI (turpin.)

### JAUNIE PROJEKTI AR LIELĀKO DARĪJUMU SKAITU: OKTOBRIS -DECEMBRIS

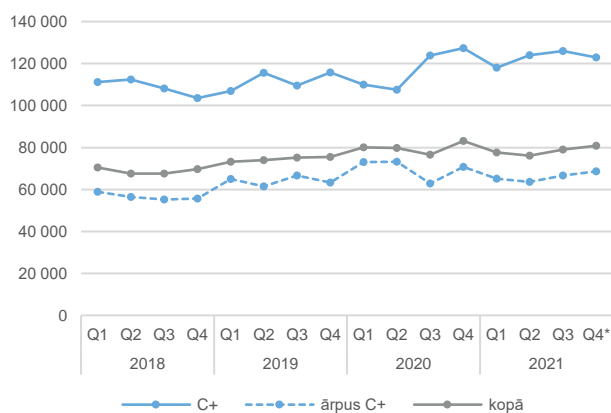
Projekts	Apkaime	Darījumu sk.	Kopējā Darījumu summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m <sup>2</sup>	Vid. platība, m <sup>2</sup>
Liepziēdi	Mīlgrāvis	74	5,1	1 590	43
Krasta kvartāls	Maskavas forštate	60	5,4	1 940	60
Annas parks	Imanta	47	6,0	2 130	47
Fjordi	Pētersala-Andrejsala	33	4,3	2 120	33
Trebū Home	Pļavnieki	28	3,1	1 860	28

### LIELĀKIE DECEMBRĪ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

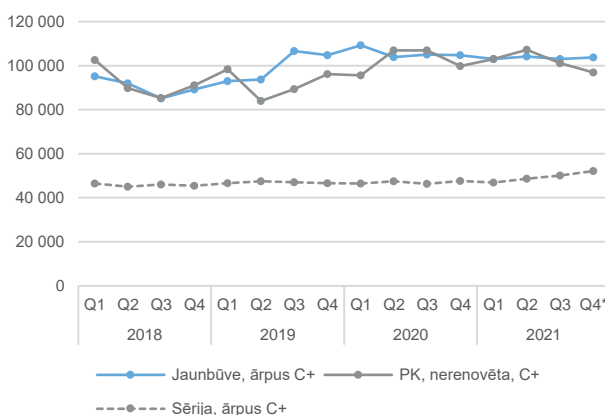
Adrese	Summa, EUR	Platība, m <sup>2</sup>	Cena, EUR/m <sup>2</sup>
Strēlnieku 7	1 254 300	213	5 880
Strēlnieku 5	510 000	202	2 530
Barona 6	505 000	139	3 640
Barona 6	497 940	142	3 510
Alberta 7	455 000	170	2 680

Avots: VZD, CB

Vidējā darījuma summa, EUR



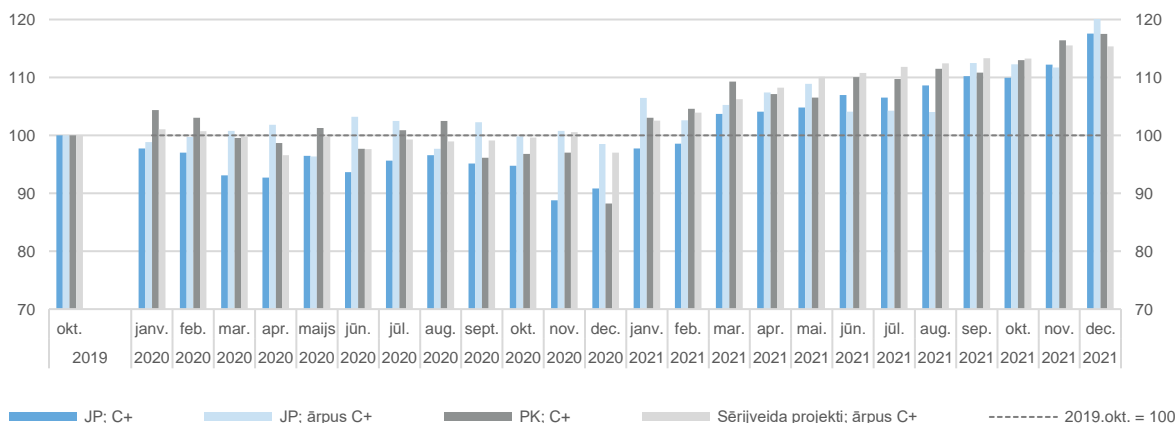
Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR



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

## SLUDINĀJUMU DATI

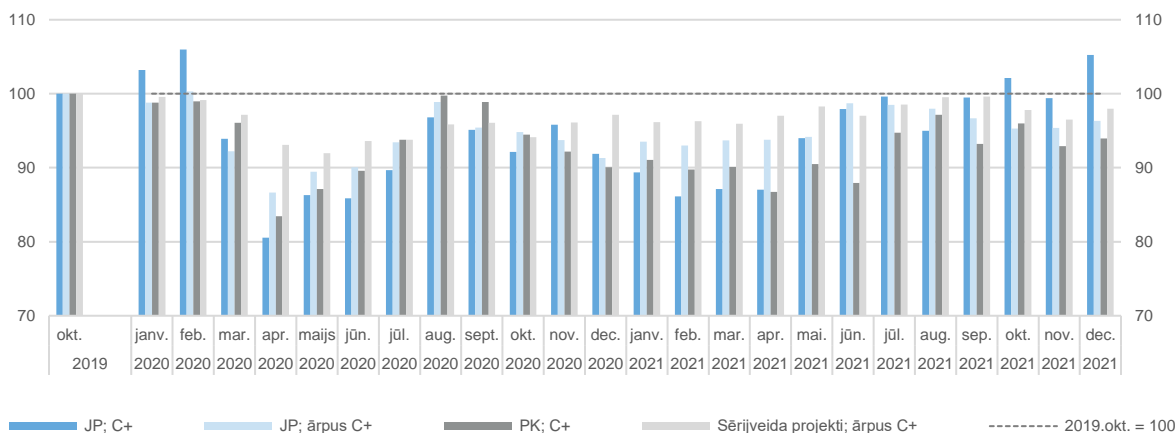
Pārdošanas sludinājumu 1 m<sup>2</sup> cenu indekss (2019.10 = 100)



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			
		Novembris	Decembris	M/M	Y/Y	Novembris	Decembris	M/M	Y/Y
Centrs	JP	340	340	0%	1%	610	650	7%	15%
	JP					575	595	3%	19%
Āgenskalns	Sērija	255	265	4%	6%	305	325	7%	3%
Iļģuciems	Sērija	220	230	5%	0%	270	285	6%	4%
	JP					465	470	1%	11%
Imanta	Sērija	250	245	-2%	4%	300	290	-3%	-3%
Jugla	Sērija	240	235	-2%	-6%	300	290	-3%	-2%
Kengarags	Sērija	240	225	-6%	2%	270	270	0%	0%
Mežciems	Sērija	250	235	-6%	0%	290	315	9%	9%
	JP					395	390	-1%	0%
Plāvieki	Sērija	245	240	-2%	7%	305	310	2%	2%
	JP					460	445	-3%	-4%
Purvciems	Sērija	255	245	-4%	2%	310	310	0%	2%
Sarkandaugava	Sērija	220	230	5%	12%	275	275	0%	-5%
	JP					465	440	-5%	-1%
Teika	Sērija	250	245	-2%	0%	290	300	3%	-3%
Vecmīlgrāvis	Sērija	205	210	2%	2%	235	240	2%	7%
Ziepniekkalns	Sērija	240	250	4%	0%	320	300	-6%	0%
	JP					480	425	-11%	-1%
Zolitūde	Sērija	240	275	15%	10%	310	320	3%	5%
Rīga	JP	305	320	5%	-3%	515	525	2%	7%
Rīga	Sērija	240	240	0%	2%	295	300	2%	0%

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 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 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](mailto:info@cenubanka.lv)

Mājas lapa: [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv)