

## SVARĪGĀKAIS

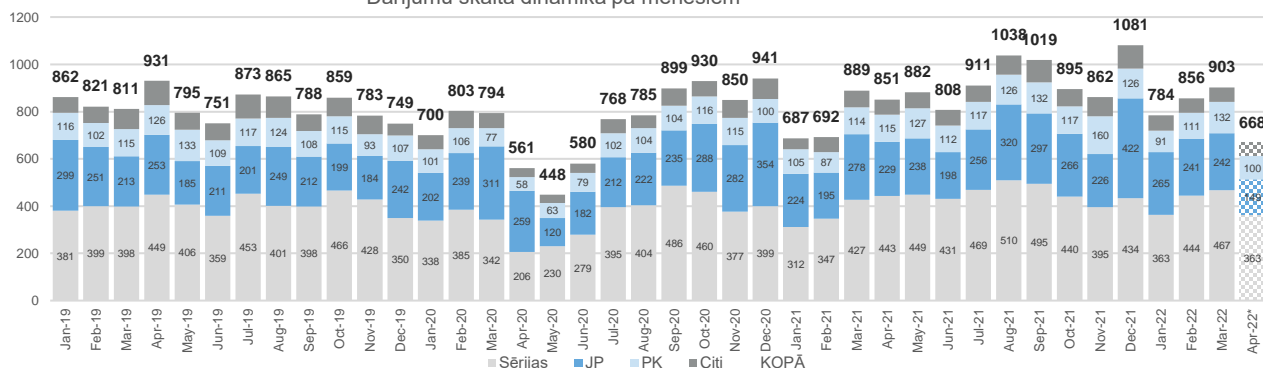
- 2022.Q1 darījumu skaita ziņā kopumā labāks nekā pirms gada - visos projektu veidos vērā ņemams pieaugums, bet sliktāks nekā 2021.Q4. Vienlaikus jāņem vērā, ka 2021.Q4 tika noslēgti netipiski daudz darījumu un 2021.Q1 ārkārtas situācija saistībā ar pandēmiju bija negatīvi ietekmējusi arī darījumu skaitu.
- Apkopojot visus 2022.Q1 datus, vidējās kvadrātmetra cenas ir augušas, tomēr dati no marta otrās puses šo dinamiku neapstiprināja un atsevišķos segmentos redzams arī samazinājums.
- Pārdošanas sludinājumos turpinās jau iepriekš novērota tendence – kopš gada sākuma cenas ir gandrīz nemainīgas (izņemot JP ārpus C+). Līdzīgs posms bija 2021.Q2 un Q3, pēc kura sekoja 5% kāpums Q4 visos segmentos.
- Ļēres sludinājumi uzrāda pieaugumu vidējās cenās, taču, aplūkojot cenas mediānu, tā nemainās tik strauji. JP vidējo cenu ietekmē atsevišķi JP trīs piedāvājumi, kas redzams monitoringā.

## DARĪJUMU SKAITA IZMAIŅAS

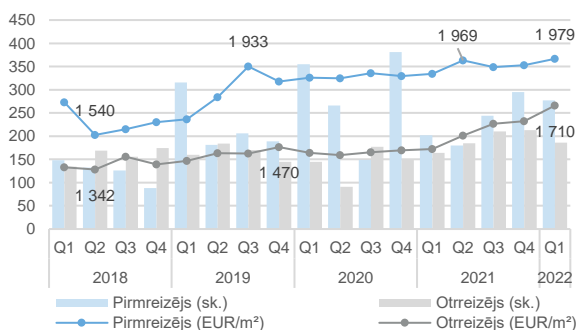
	MAR. – izmaiņas		2022. 1. cet. – izmaiņas	
	m/m	y/y	q/q	y/y
Kopā	+5%	+2%	-10%	+12%
Sērijas	+5%	+9%	0%	+17%
JP			-18%	+7%
PK			-26%	+4%

## DARĪJUMU DATI

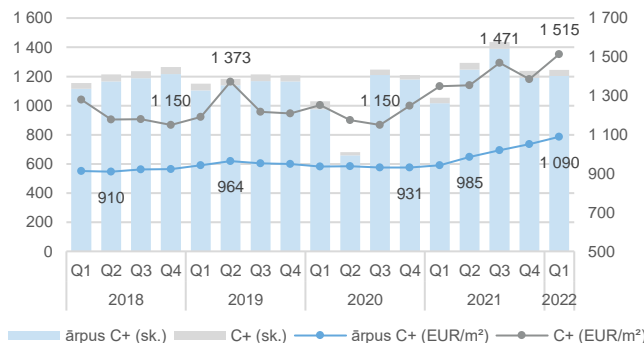
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



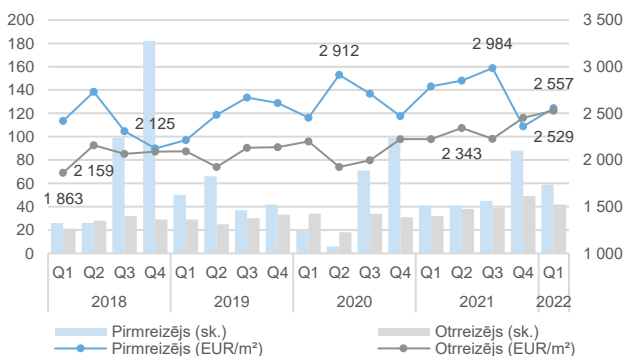
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



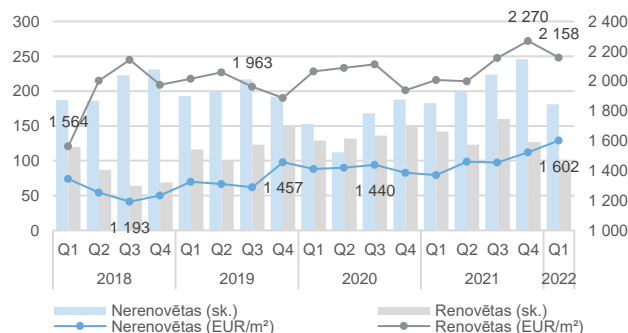
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



\*Būtiska aprīļa darījumu daļa nav reģistrēta.

Avots: VZD, CB

## DARĪJUMU DATI (turpin.)

### JAUNIE PROJEKTI AR LIELĀKO DARĪJUMU SKAITU: FEBRUĀRIS - APRĪLIS

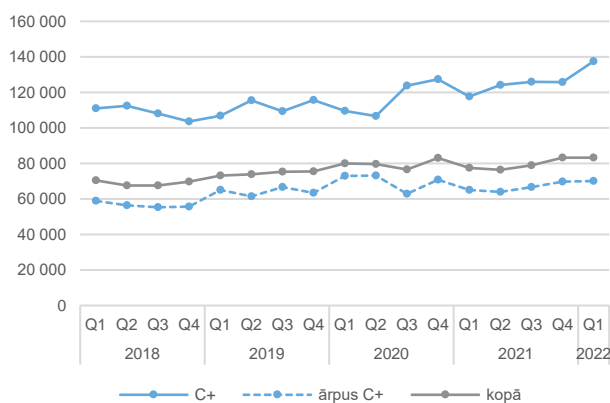
Projekts	Apkaime	Darījumu sk.	Kopējā Darījumu summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m <sup>2</sup>	Vid. platība, m <sup>2</sup>
Divi krasti	Ķengarags	58	6,4	2 060	53
Harmonija	Mīlgrāvis	32	2,5	1 940	40
Liepziēdi	Mīlgrāvis	29	2,0	1 650	41
Burtnieku Nams	Teika	26	1,7	1 430	46
Fjordi	Pētersala-Andrejsala	24	3,6	2 300	65

### LIELĀKIE APRĪLĪ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

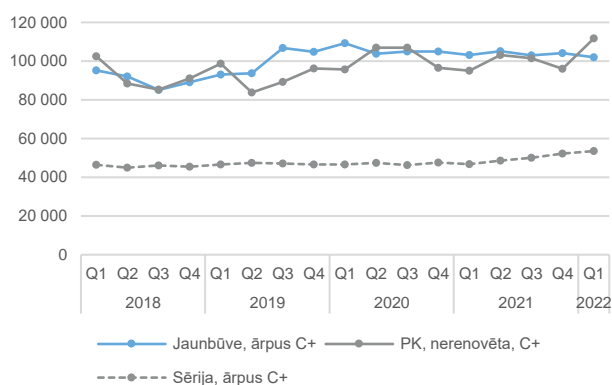
Adrese	Summa, EUR	Platība, m <sup>2</sup>	Cena, EUR/m <sup>2</sup>
Elizabetes 4	754 000	182	4 150
Laipu 8A	700 530	131	5 340
Elizabetes 12	637 560	177	3 600
Strēlnieku 5	470 000	170	2 760
Rūpniecības 21 k-3	450 000	139	3 250

Avots: VZD, CB

Vidējā darījuma summa, EUR



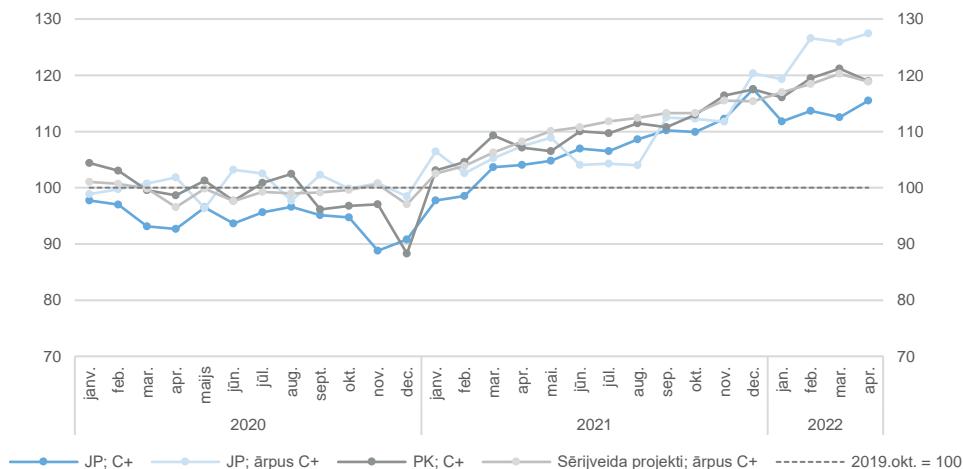
Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR



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

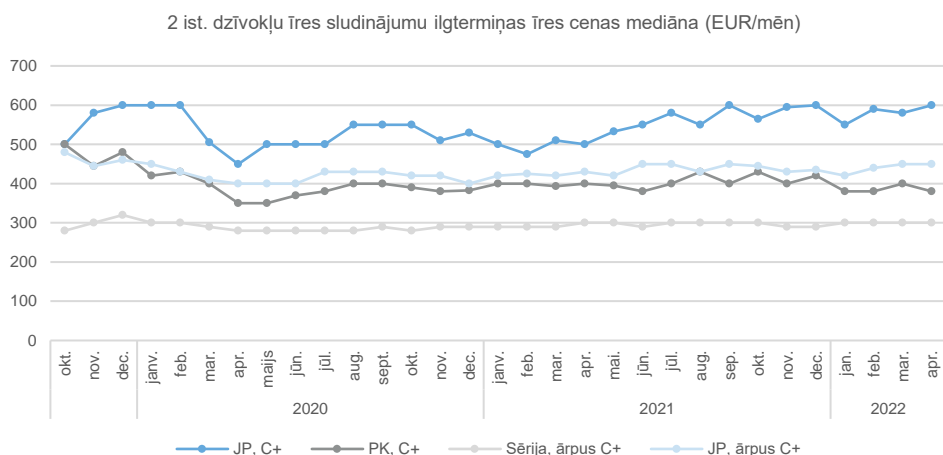
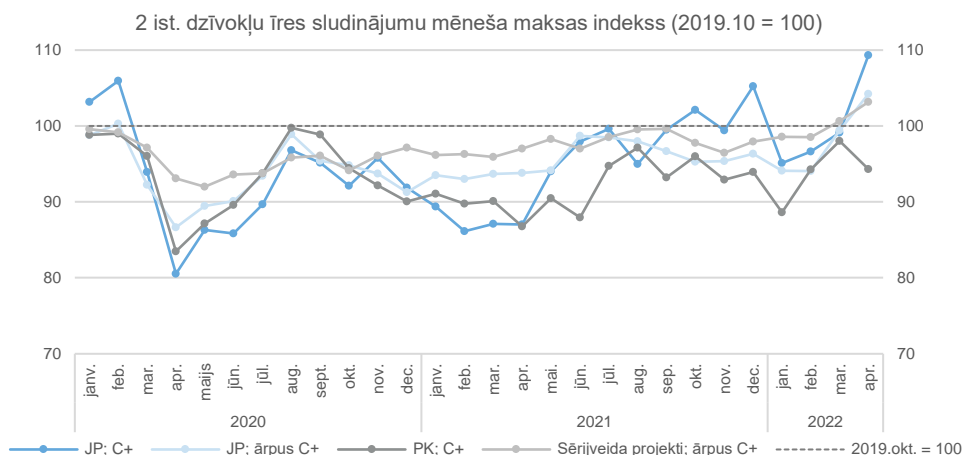
## SLUDINĀJUMU DATI

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



Avots: sludinājumi, CB

## SLUDINĀJUMU DATI (turpin.)



Avots: sludinājumi, CB

## ĪRES CENU MONITORINGS

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Marts	Aprīlis	M/M	Y/Y	Marts	Aprīlis	M/M	Y/Y
Centrs	JP	320	340	6%	5%	595	715	20%	39%
	JP					330	345	5%	8%
Āgenskalns	Sērjija	230	270	17%	2%	330	345	5%	8%
Ilģuciems	Sērjija	235	255	9%	16%	285	315	11%	15%
	JP					300	305	2%	3%
Imanta	Sērjija	230	250	9%	6%	300	305	2%	3%
Jugla	Sērjija	215	255	19%	6%	310	320	3%	23%
Kengarags	Sērjija	225	235	4%	4%	280	285	2%	6%
Mežciems	Sērjija	235	255	9%	9%	300	345	15%	8%
	JP					315	315	0%	3%
Pļavnieki	Sērjija	230	245	7%	0%	315	315	0%	3%
	JP					295	335	14%	8%
Purvciems	Sērjija	245	245	0%	7%	295	335	14%	8%
Sarkandaugava	Sērjija	220	245	11%	9%	265	250	-6%	-6%
	JP					305	325	7%	3%
Teika	Sērjija	240	275	15%	2%	305	325	7%	3%
Vecmīlgrāvis	Sērjija	205	215	5%	13%	265	255	-4%	4%
Ziepniekkalns	Sērjija	235	265	13%	15%	315	325	3%	10%
	JP					310	355	15%	20%
Zolitūde	Sērjija	255	280	10%	8%	310	355	15%	20%
Rīga	JP	320	330	3%	6%	495	570	15%	23%
Rīga	Sērjija	235	250	6%	4%	300	315	5%	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;
- 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 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 otru reizi 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)