

SVARĪGĀKAIS

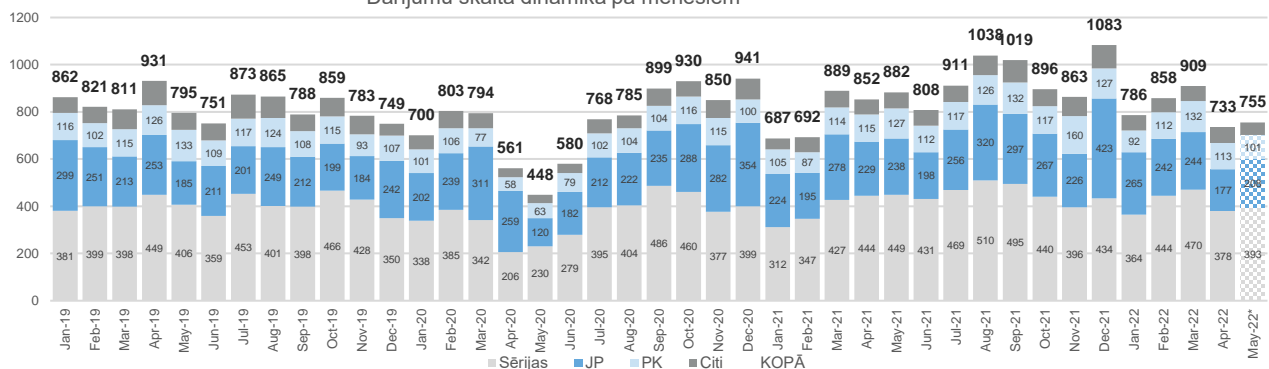
1. Aprīļa datus redzams būtisks darījumu skaita kritums, salīdzinot ar iepriekšējiem mēnešiem (zemākais kopš 2021. gada pirmajiem mēnešiem). Maijs būs bijis aktīvāks, tāpēc ka noreģistrēti vairāki JP (Safrians, Burtnieku nams, Ventspils 6).
2. JP pirmreizēja tirgus datus beidzot vērojams kvadrātmetra cenas kāpums, šīm izmaiņām seko citas grupas (JP otrreizējais tirgū, PK un Sērijas ārpus C+).
3. Lai gan kopējā vidējā darījuma summa nav būtiski augusi, darījumiem jaunbūvēs ārpus C+, PK C+ gada sākumā vērojama izaugsme (attiecīgi, +17% un +18%, salīdzinot ar 2021. gada beigām). Sēriju vidējā summa tuvojas 60 tūkst. EUR.
4. Dzīvokļu piedāvājuma cenas JP ārpus C+ ir palielinājušās par 30%, salīdzinot ar 2020. gada sākumu. Turklāt maijā cenas pieauga vēl par 2%, salīdzinot ar aprīli. Arī pārējās apskatītajās grupās vērojams būtisks cenu pieaugums, salīdzinot ar 2020. gada sākumu (ap 20%).
5. Sludinājumos norādītās trīs cenas maijā saglabājās aprīļa līmenī. Lai gan dinamika katrā grupā atšķiras, cenu palielinājums vērojams lētākajās grupās (nerenovētās PK un Sērijas).

DARĪJUMU SKAITA IZMAIŅAS

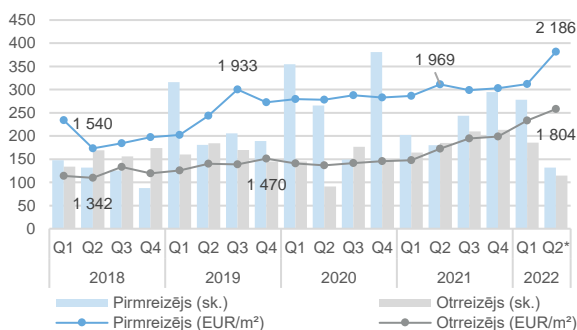
	APR. – izmaiņas		2022. 1. cet. – izmaiņas	
	m/m	y/y	q/q	y/y
Kopā	-19%	-14%	-10%	+13%
Sērijas	-20%	-15%	+1%	+18%
JP			-18%	+8%
PK			-25%	+5%

DARĪJUMU DATI

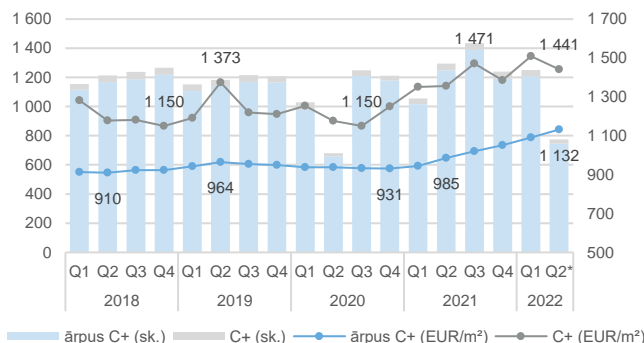
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



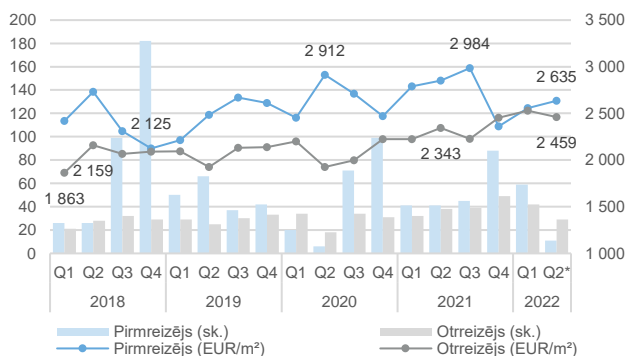
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



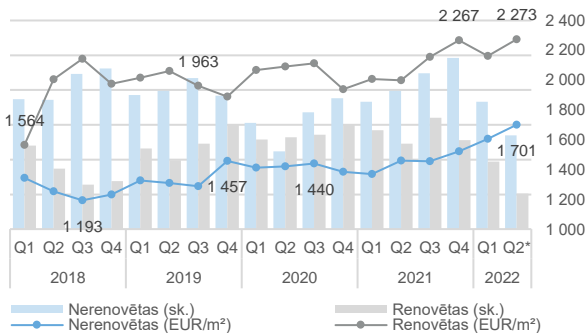
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



*Trūkst datu par jūniju, kā arī būtiska maija darījumu daļa nav reģistrēta.

Avots: VZD, CB

DARĪJUMU DATI (turpin.)

JAUNIE PROJEKTI AR LIELĀKO DARĪJUMU SKAITU: MARTS - MAIJS

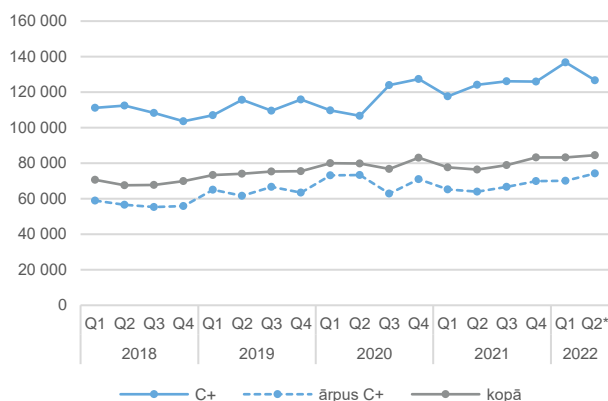
Projekts	Apkaime	Darījumu sk.	Kopējā Darījumu summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
Divi krasti	Ķengarags	58	6,4	2 050	54
Safrāns	Purviems	54	7,0	2 040	63
Burtnieku Nams	Teika	26	1,7	1 440	47
Ķengaraga zieds	Ķengarags	23	1,4	1 310	49
Harmonija	Mīlgrāvis	22	1,8	1 980	42

LIELĀKIE MAIJĀ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

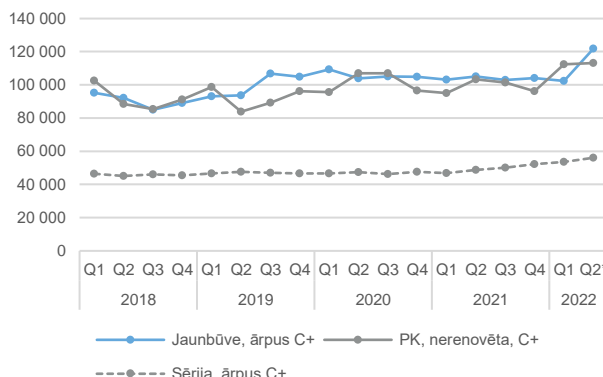
Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Raņķa dambis 34	429 000	96	4 450
Rūpniecības 5	420 000	156	2 700
Lībekas 14	390 000	150	2 610
Ķertrūdes 19/21	370 000	171	2 160
Dzirnavu 83	355 000	97	3 670

Avots: VZD, CB

Vidējā darījuma summa, EUR



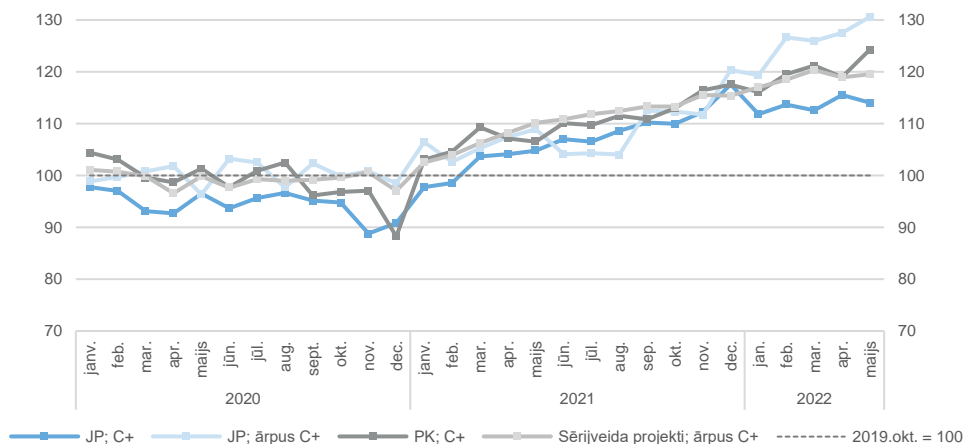
Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR



*Trūkst datu par jūniju, kā arī būtiska maija darījumu daļa nav reģistrēta.
Avots: VZD, CB

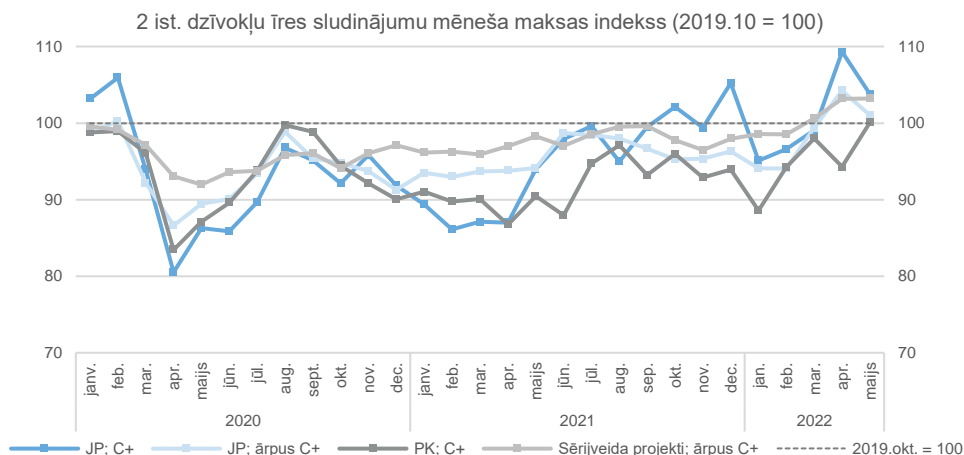
SLUDINĀJUMU DATI

Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)

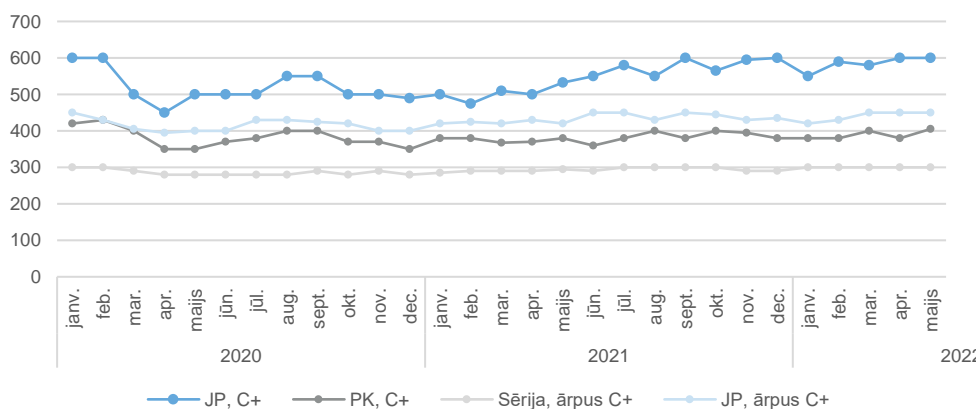


Avots: sludinājumi, CB

SLUDINĀJUMU DATI (turpin.)



2 ist. dzīvokļu trīs sludinājumu ilgtermiņas trīs cenas mediāna (EUR/mēn)



Avots: sludinājumi, CB

ĪRES CENU MONITORINGS

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Aprīlis	Maijs	M/M	Y/Y	Aprīlis	Maijs	M/M	Y/Y
Centrs	JP	340	340	0%	5%	715	640	-10%	14%
	JP					345	310	-10%	-10%
Āgenskalns	Sērija	270	245	-9%	-8%	345	310	-10%	-10%
Ilģuciems	Sērija	255	250	-2%	4%	315	305	-3%	7%
	JP					305	320	5%	8%
Imanta	Sērija	250	260	4%	6%	305	320	5%	8%
Jugla	Sērija	255	230	-10%	-4%	320	305	-5%	11%
Kengarags	Sērija	235	240	2%	9%	285	295	4%	7%
Mežciems	Sērija	255	250	-2%	4%	345	330	-4%	8%
	JP					315	320	2%	8%
Pļavnieki	Sērija	245	240	-2%	-2%	315	320	2%	8%
	JP					335	310	-7%	5%
Purvciems	Sērija	245	255	4%	6%	335	310	-7%	5%
Sarkandaugava	Sērija	245	225	-8%	2%	250	310	24%	17%
	JP					325	360	11%	9%
Teika	Sērija	275	285	4%	16%	325	360	11%	9%
Vecmīlgrāvis	Sērija	215	245	14%	20%	255	245	-4%	-8%
Ziepniekkalns	Sērija	265	270	2%	13%	325	315	-3%	9%
	JP					355	315	-11%	0%
Zolitūde	Sērija	280	275	-2%	12%	355	315	-11%	0%
Rīga	JP	330	330	0%	12%	570	540	-5%	10%
Rīga	Sērija	250	250	0%	4%	315	315	0%	5%

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 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