

SVARĪGĀKAIS

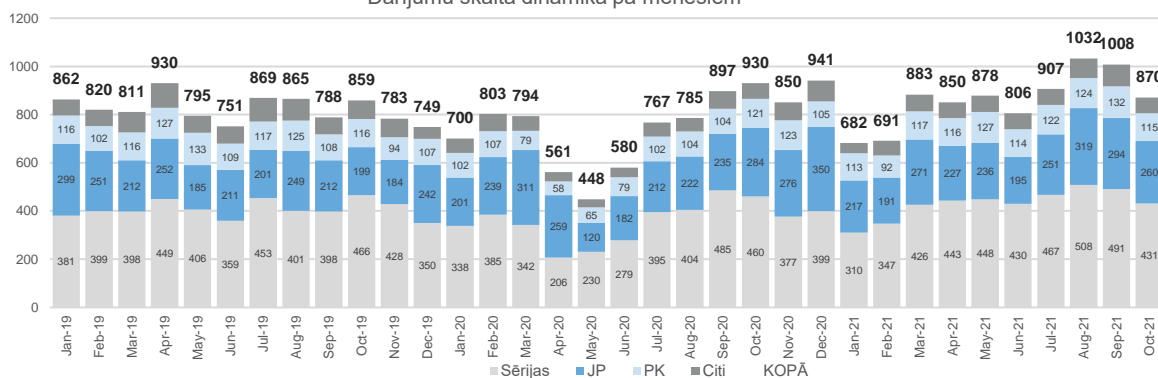
1. Pēc rekord augstās aktivitātes 3. ceturksnī, ceturtais ir iesācies mierīgāk. Šobrīd ir informācija par 870 oktobri notikušajiem un reģistrētajiem darījumiem, kas ir būtisks samazinājums gan pret septembri, gan iepriekšējā gada oktobri.
2. Lai gan reģistrēta tikai daļa 4. ceturkšņa darījumu, dati rāda, ka cenas visos segmentos turpina augt. Visbūtiskākā izaugsme un rekord cenu teritorija ir sērījveida dzīvokļu cenas ārpus C+ un PK dzīvokļiem.
3. Izaugsme darījumu summās nav tik viennozīmīga. Lai gan pozitīva, absolūtais līmenis ir salīdzināms ar 2020. gada 4. ceturksni, un pati izaugsme ir relatīvi mērena.
4. Pārdošanas sludinājumu vidējās cenas par kvadrātmetru pēc 3 mēnešiem bez izaugsmes atsāk izaugsmi, galvenokārt, Sērījās ārpus C+ un PK C+. Tikmēr vidējās īres cenas saglabājas zem 2019. gada oktobra līmeņa un novembrī pat samazinājās.

DARĪJUMU SKAITA IZMAIŅAS

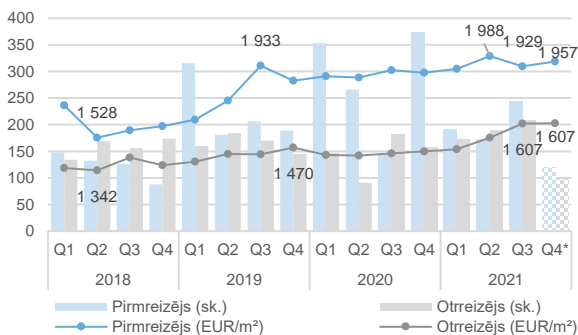
	OKT. – izmaiņas		3. cet. – izmaiņas	
	m/m	y/y	q/q	y/y
Kopā	-14%	-6%	+16%	+20%
Sērījas	-12%	-6%	+11%	+14%
JP			+31%	+29%
PK			+6%	+22%

DARĪJUMU DATI

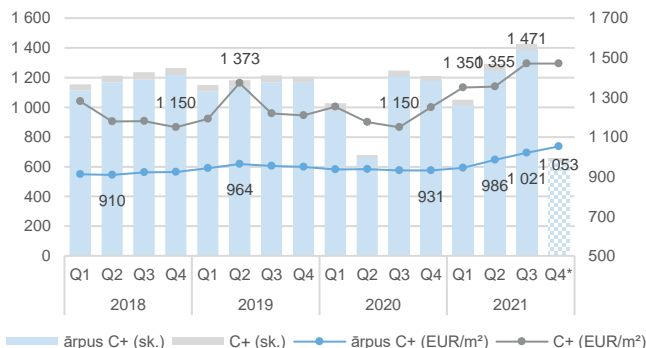
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



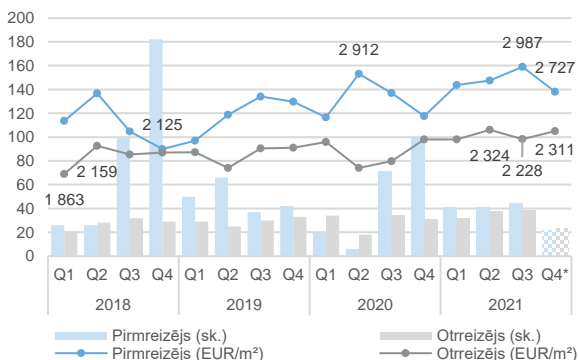
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



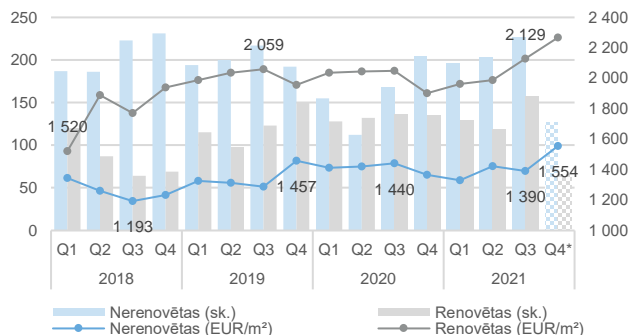
Sērījas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



*Būtiska novembra darījumu daļa nav reģistrēta, kā arī trūkst datu par decembri.
Avots: VZD, CB

DARĪJUMU DATI (turpin.)

JAUNIE PROJEKTI AR LIELĀKO DARĪJUMU SKAITU: SEPTEMBRIS -NOVEMBRIS

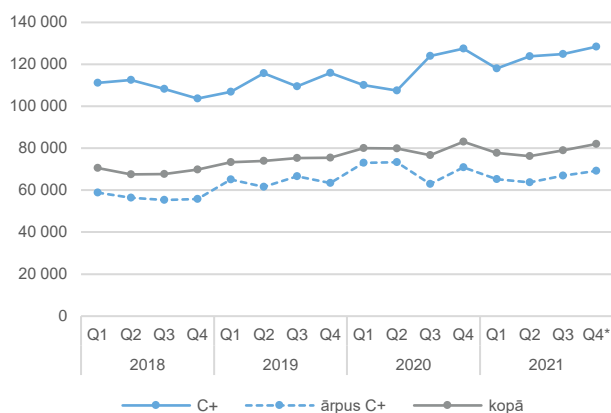
Projekts	Apkaime	Darījumu sk.	Kopējā Darījumu summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
Liepziēdi	Mīlgrāvis	77	5,4	1 590	44
Annas parks	Imanta	56	6,8	2 140	57
Trebū Home	Pļavnieki	29	3,1	1 850	58
Kaivas 50	Dreiliņi	27	2,0	1 400	55
Wielona nami	Maskavas foršate	22	0,9	1 360	30

LIELĀKIE NOVEMBRĪ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

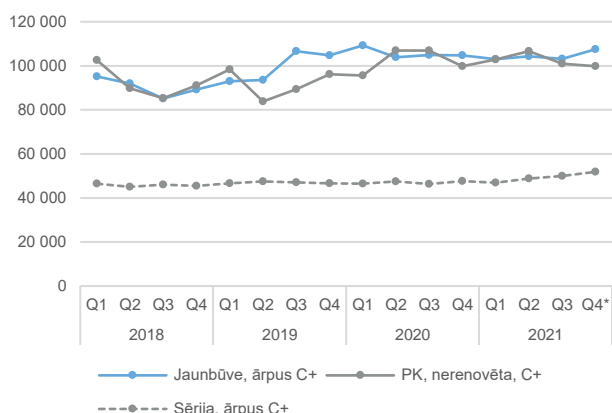
Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Kuģu 28	380 000	109	3 480
Lāčplēša 11	391 000	93	4 200
Kuģu 28	468 839	116	4 050
Strēlnieku 8	580 000	167	3 480
Lāčplēša 11	381 000	94	4 060

Avots: VZD, CB

Vidējā darījuma summa, EUR



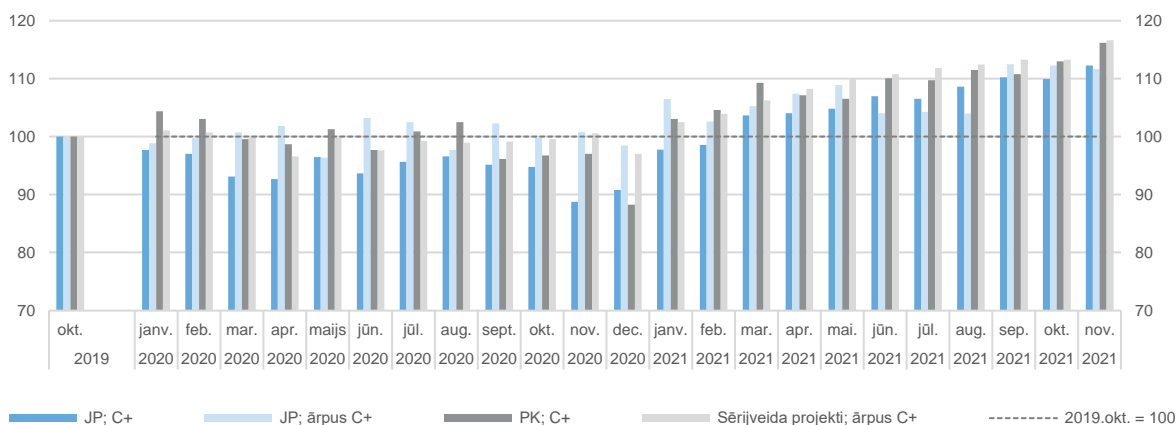
Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR



*Būtiska novembra darījumu daļa nav reģistrēta, kā arī trūkst datu par decembri.
Avots: VZD, CB

SLUDINĀJUMU DATI

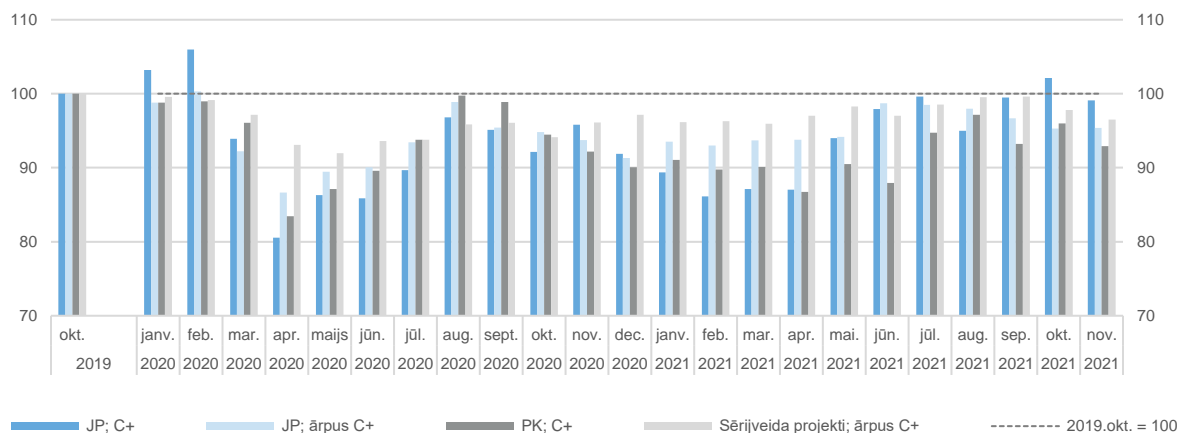
Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)



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			
		Oktobris	Novembris	M/M	Y/Y	Oktobris	Novembris	M/M	Y/Y
Centrs	JP	320	340	6%	-4%	630	610	-3%	3%
	JP					665	575	-14%	1%
Āgenskalns	Sērija	235	255	9%	2%	325	305	-6%	2%
Iļģuciems	Sērija	245	220	-10%	-4%	270	270	0%	0%
	JP					445	465	4%	3%
Imanta	Sērija	260	250	-4%	6%	290	300	3%	2%
Jugla	Sērija	235	240	2%	-2%	275	300	9%	-2%
Kengarags	Sērija	235	240	2%	9%	285	270	-5%	2%
Mežciems	Sērija	250	250	0%	6%	305	290	-5%	2%
	JP					470	395	-16%	-2%
Plāvieki	Sērija	240	245	2%	7%	310	305	-2%	-2%
	JP					435	460	6%	10%
Purvciems	Sērija	245	255	4%	6%	305	310	2%	3%
Sarkandaugava	Sērija	215	220	2%	2%	275	275	0%	2%
	JP					450	465	3%	6%
Teika	Sērija	265	250	-6%	6%	315	290	-8%	-3%
Vecmīlgrāvis	Sērija	205	205	0%	2%	290	235	-19%	2%
Ziepniekkalns	Sērija	240	240	0%	0%	320	320	0%	5%
	JP					425	480	13%	19%
Zolitūde	Sērija	290	240	-17%	-4%	335	310	-7%	3%
Rīga	JP	325	305	-6%	-9%	515	515	0%	5%
Rīga	Sērija	245	240	-2%	2%	300	295	-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 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 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 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 – 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