

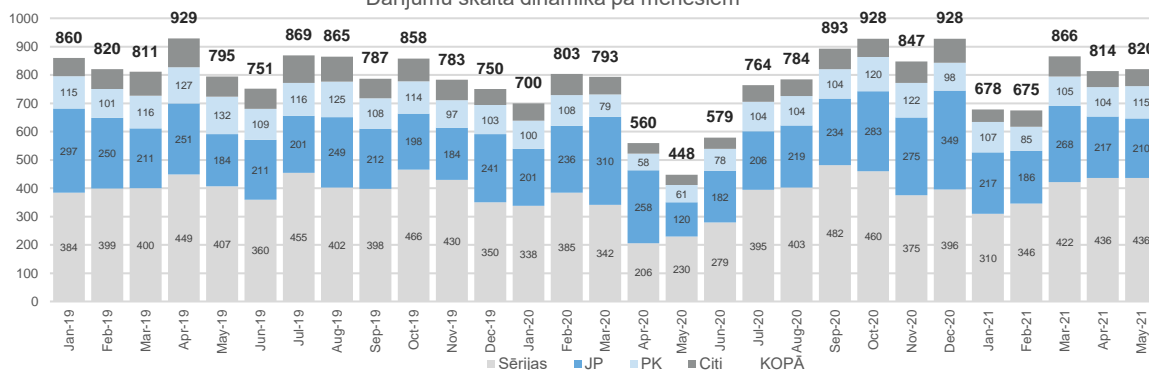
## SVARĪGĀKAIS

1. Darījumu skaits maijā saglabājies ap 800, kas ir pirms pandēmijas vidējais mēneša rādītājs.
2. Apkopojot 2021.Q2 datus (šobrīd pieejami aptuveni 80%), kvadrātmetra cenu izaugsme ir redzama visās dzīvokļu kategorijās. Būtiskākais cenu kāpums ir dzīvokļiem renovētās PK ēkās. JP ārpus C+ cenas ir par 3% augstākas nekā 2019. gada beigās, pārējās dzīvokļu grupās vidējās cenas nav būtiski augstākas par pirms pandēmijas pīķi.
3. Kā norādījām iepriekšējā pārskatā, nav redzama vidējās darījumu summas izaugsme. Vienīgi Sērijām ārpus C+ vidējā darījumu summa augusi par aptuveni 4% un sasniegusi aplūkotā perioda augstāko atzīmi.
4. Jūnijā augušas piedāvājuma cenas JP ārpus C+ dzīvokļiem, bet kopumā, kopš aprīļa tās ir stabilas.
5. Īres sludinājumos augušas dzīvokļu cenas jaunajos projektos visā Rīgā, tomēr nevienu no dzīvokļu grupām vēl nav sasniegts 2020. gada sākuma līmenis.

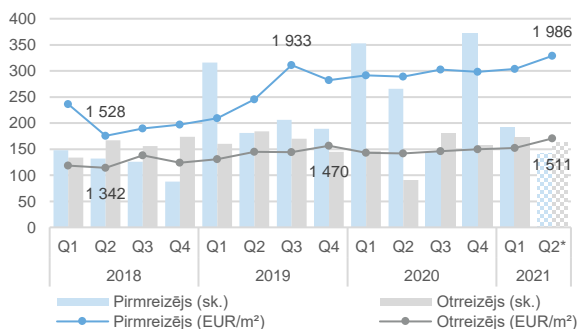
	MAIJS – izmaiņas		1. cet. – izmaiņas	
	m/m	y/y	q/q	y/y
Kopā	+1%	+83%	-18%	-3%
Sērijas	0%	+90%	-12%	+1%
JP			-26%	-10%
PK			-13%	+3%

## DARĪJUMU DATI

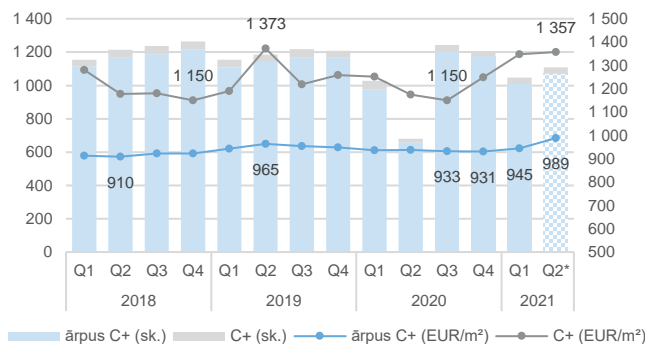
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



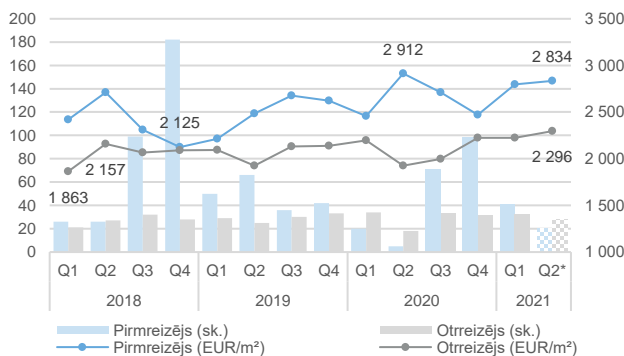
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



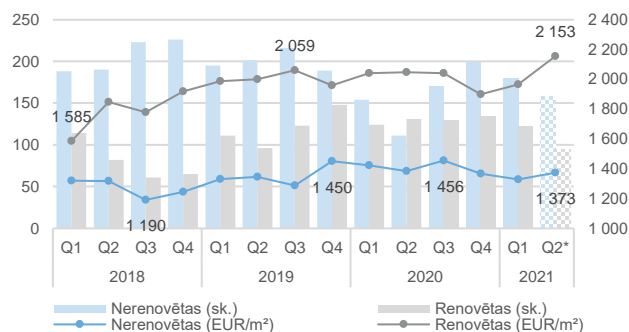
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



Avots: VZD, CB

\*Būtiska jūnija darījumu daļa nav reģistrēta.

## DARĪJUMU DATI (turpin.)

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

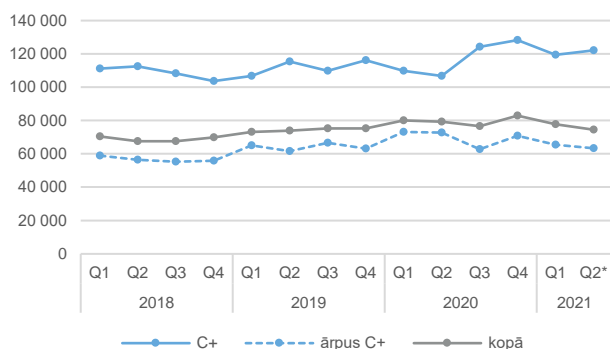
Projekts	Apkaime	Darījumu sk.	Kopējā Darījumu summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m <sup>2</sup>	Vid. platība, m <sup>2</sup>
Divi krasti	Ķengarags	39	3,9	1 930	52
Krasta kvartāls	Maskavas forštate	36	2,8	1 910	41
Avotu 4	Avoti	19	1,1	1 830	32
Kaivas 50	Dreiliņi	16	1,1	1 330	52
Gaiļezera nami	Mežciems	13	1,6	2 020	61

### LIELĀKIE JŪNIJĀ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

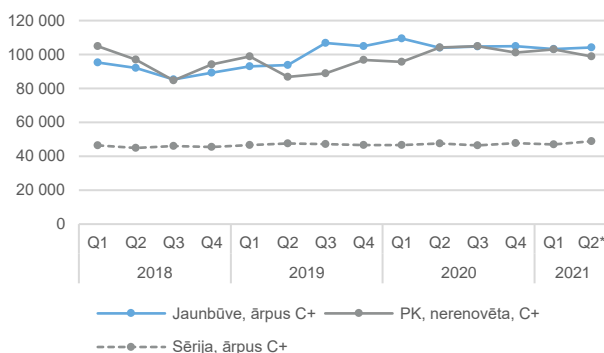
Adrese	Summa, EUR	Platība, m <sup>2</sup>	Cena, EUR/m <sup>2</sup>
Alberta 4	650 000	189	3 440
Lāčplēša 11	588 045	137	4 300
Ausekļa 14	530 000	153	3 470
Antonijas 17A	515 000	129	4 000
Rūpniecības 21 k-4	500 000	139	3 590

Avots: VZD, CB

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

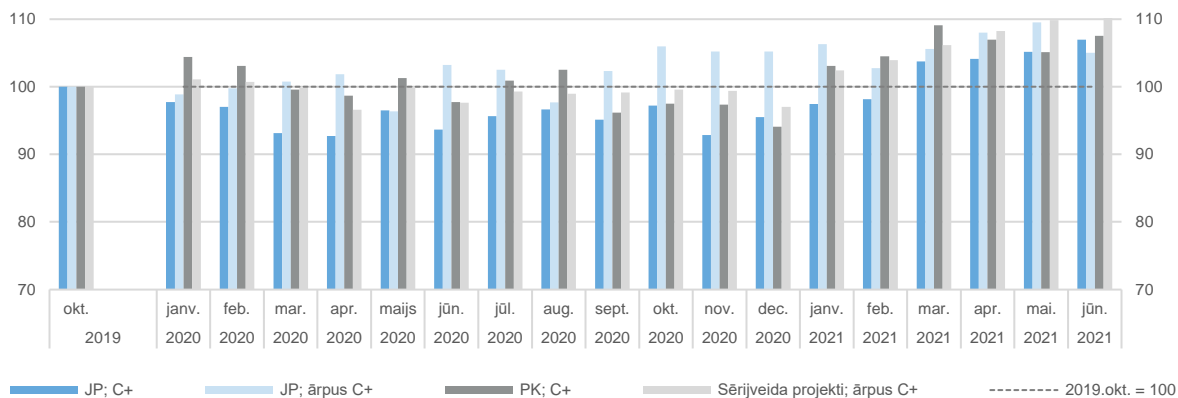


\*Būtiska jūnija darījumu daļa nav reģistrēta.

Avots: VZD, CB

## SLUDINĀJUMU DATI

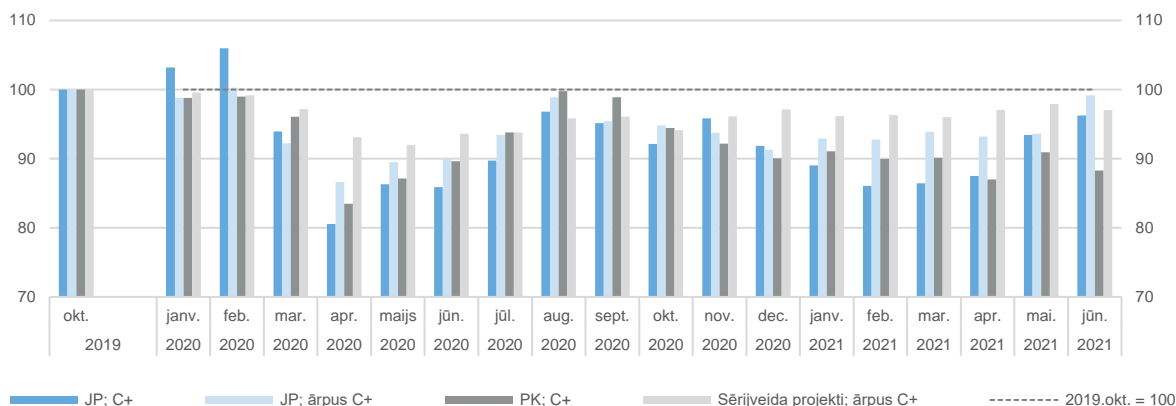
Pārdošanas sludinājumu 1 m<sup>2</sup> cenu indekss (2019.10 = 100)



Avots: sludinājumi, CB

## SLUDINĀJUMU DATI (turpin.)

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



Avots: sludinājumi, CB

## ĪRES CENU MONITORINGS

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Maijs	Jūnijs	MM	Y/Y	Maijs	Jūnijs	MM	Y/Y
Centrs	JP	335	330	-1%	-1%	575	590	3%	12%
	JP					565	535	-5%	8%
Āgenskalns	Sērija	250	245	-2%	4%	345	345	0%	13%
Iļģuciems	Sērija	240	225	-6%	-2%	280	300	7%	0%
	JP					450	460	2%	5%
Imanta	Sērija	245	235	-4%	-4%	295	300	2%	7%
Jugla	Sērija	240	240	0%	0%	275	280	2%	-2%
Kengarags	Sērija	220	220	0%	-4%	275	275	0%	4%
Mežciems	Sērija	240	225	-6%	-2%	305	310	2%	9%
	JP					355	385	8%	5%
Plavnieki	Sērija	245	240	-2%	4%	295	295	0%	-2%
	JP					450	465	3%	15%
Purvciems	Sērija	240	240	0%	2%	295	300	2%	9%
Sarkandaugava	Sērija	220	230	5%	12%	265	270	2%	-2%
	JP					465	475	2%	4%
Teika	Sērija	230	210	-9%	-2%	325	285	-12%	-8%
Vecmīlgrāvis	Sērija	205	210	2%	0%	245	240	-2%	-4%
Ziepiņkalns	Sērija	240	230	-4%	0%	290	285	-2%	2%
	JP					410	440	7%	2%
Zolitūde	Sērija	245	265	8%	6%	315	315	0%	0%
Rīga	JP	310	320	3%	-3%	500	520	4%	12%
Rīga	Sērija	235	235	0%	2%	300	300	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 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 – 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)