

SVARĪGĀKAIS

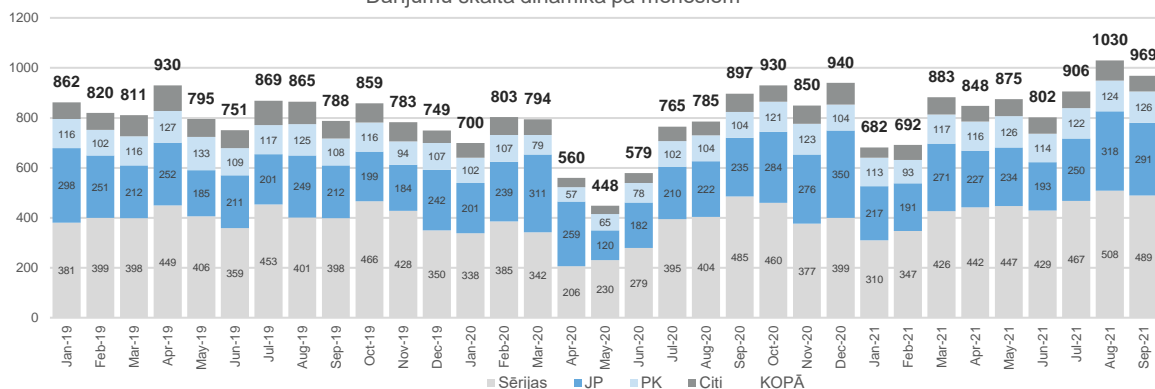
1. Darījumu skaits trešajā ceturksnī ir 20% virs pēdējo 3 gadu (pirmskovida, jeb 2017.-2019.) normas. Jūlijā darījumu skaits ir augstākais kopš 2014. gada jūlija, savukārt, augustā un septembrī notikušo darījumu skaits augstākais kopš 2007.-2008. gada perioda. Septembrī mēneša griezumā redzams 6% kritums, tomēr kopējais līmenis ir rekordsaugsts.
2. Par trešdaļu palielinājās darījumu skaits jaunajos projektos, jo ekspluatācijā tika nodoti vairāki projekti ārpus C+.
3. Palielinās ne tikai vidējā kvadrātmetra cena, bet arī vidējā darījuma summa. Vienlaikus, vidējās darījuma summas izaugsme ir būtiski lēnāka un nav sasniegusi 2018.-2020. gada augstākos punktus. Izņēmums – Sērijas, ārpus C+.
4. Sērjveida dzīvokļiem ārpus C+ 3. ceturksnī gada laikā vidējā kvadrātmetra cena palielinājās par 10%, savukārt, vidējā darījuma summa par 8%.
5. Īres cenas C+ oktobrī nedaudz pieaugušas, kamēr ārpus C+ cenas ir samazinājušās. Sludinājumos norādītās pārdošanas cenas oktobrī būtiski nav mainījušās.

DARĪJUMU SKAITA IZMAIŅAS

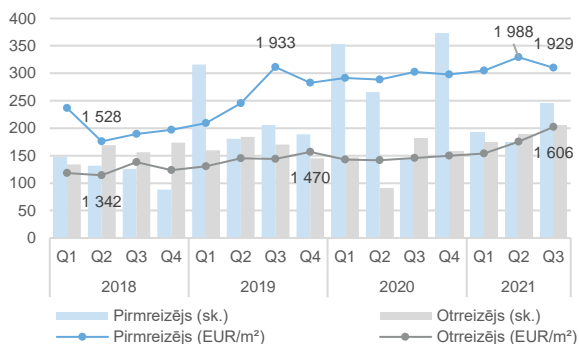
	SEP. – izmaiņas		3. cet. – izmaiņas	
	m/m	y/y	q/q	y/y
Kopā	-6%	+8%	+15%	+19%
Sērijas	-4%	+1%	+11%	+14%
JP			+31%	+29%
PK			+4%	+20%

DARĪJUMU DATI

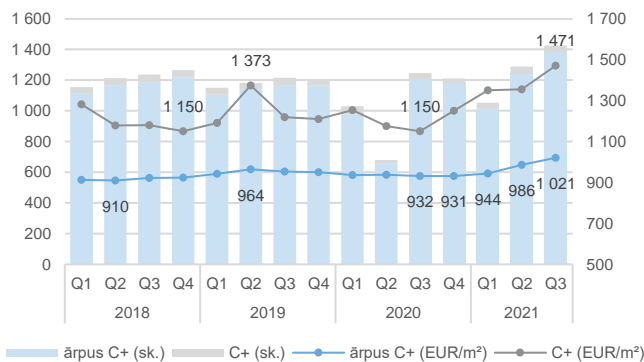
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



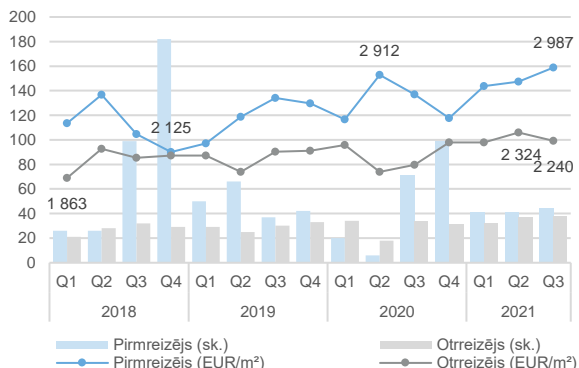
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekšējuma cena)



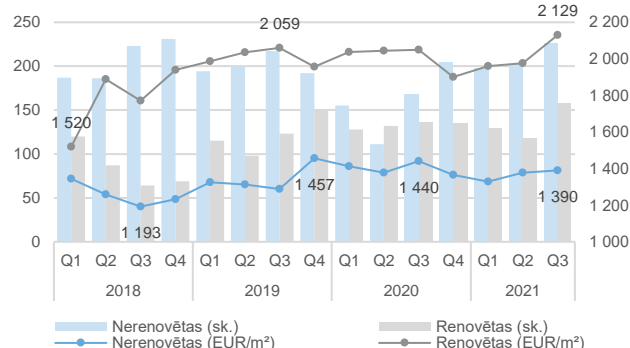
Sērijas (skaits un vidējā iekšējuma cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekšējuma cena)



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



DARĪJUMU DATI (turpin.)

JAUNIE PROJEKTI AR LIELĀKO DARĪJUMU SKAITU: AUGUSTS - OKTOBRIS

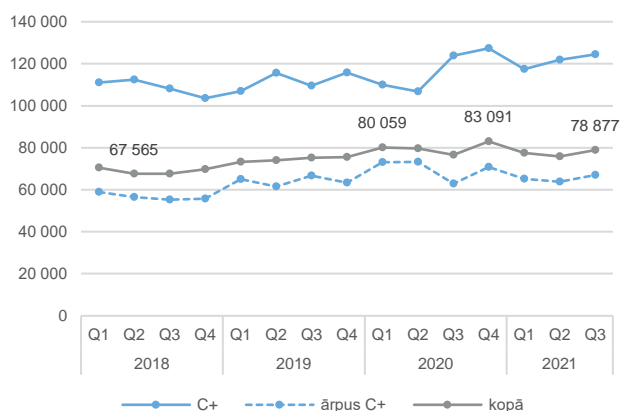
Projekts	Apkaime	Darījumu sk.	Kopējā Darījumu summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
Liepziēdi	Mīlgrāvis	78	5,6	1 600	45
Pagalms 2.0	Teika	63	6,1	2 070	47
Trebū Home	Pļavnieki	42	4,9	1 850	63
Annas parks	Imanta	39	4,9	2 140	58
Wielona nami	Maskavas foršate	34	1,5	1 420	30

LIELĀKIE OKTOBRĪ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

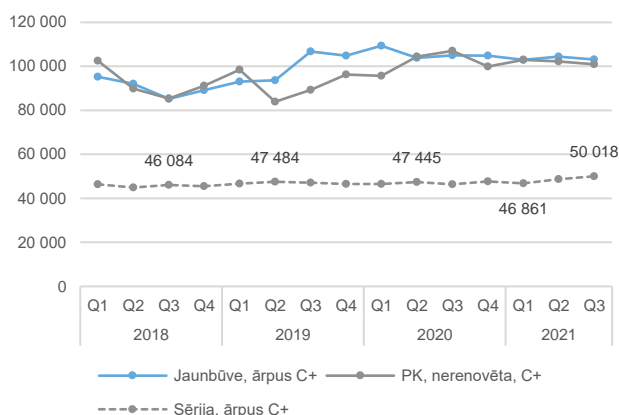
Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Elizabetes 39	1 250 000	158	7 940
Strēlnieku 5	1 017 000	182	5 600
Elizabetes 19	900 000	242	3 720
Strēlnieku 5	879 457	172	5 100
Strēlnieku 5	823 543	159	5 180

Avots: VZD, CB

Vidējā darījuma summa, EUR



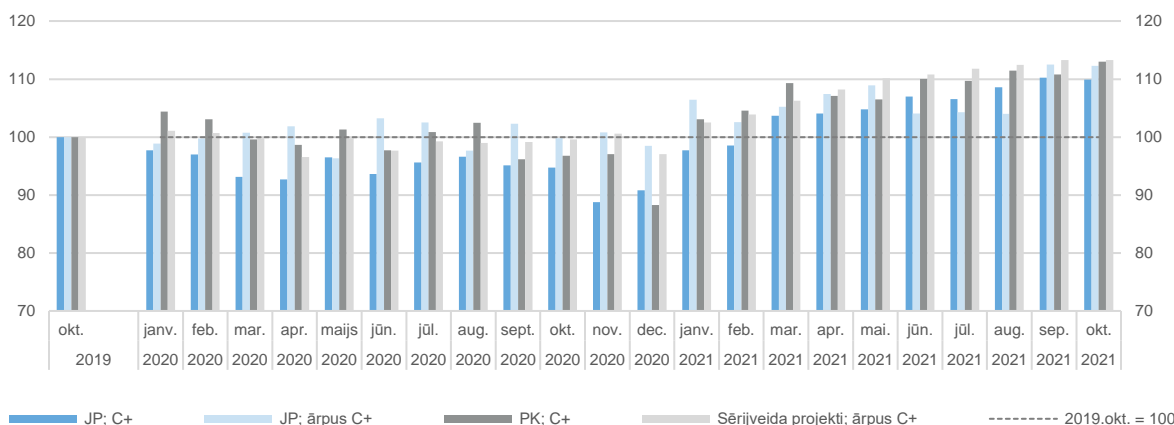
Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR



Avots: VZD, CB

SLUDINĀJUMU DATI

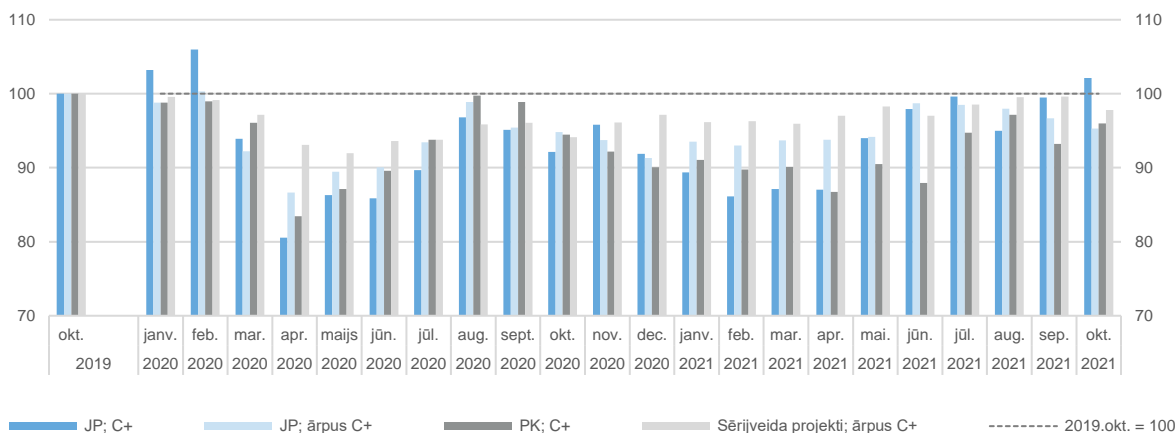
Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)



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			
		Septembris	Oktobris	M/M	Y/Y	Septembris	Oktobris	M/M	Y/Y
Centrs	JP	335	320	-4%	-14%	610	630	3%	12%
	JP					530	665	25%	6%
Āgenskalns	Sērija	270	235	-13%	-8%	325	325	0%	8%
Iļģuciems	Sērija	245	245	0%	9%	280	270	-4%	-4%
	JP					530	445	-16%	-5%
Imanta	Sērija	260	260	0%	8%	315	290	-8%	0%
Jugla	Sērija	245	235	-4%	-4%	305	275	-10%	0%
Kengarags	Sērija	225	235	4%	7%	285	285	0%	12%
Mežciems	Sērija	255	250	-2%	0%	310	305	-2%	5%
	JP					415	470	13%	22%
Plāvieki	Sērija	250	240	-4%	4%	315	310	-2%	17%
	JP					450	435	-3%	-3%
Purvciems	Sērija	250	245	-2%	4%	320	305	-5%	5%
Sarkandaugava	Sērija	240	215	-10%	16%	280	275	-2%	0%
	JP					470	450	-4%	3%
Teika	Sērija	250	265	6%	15%	295	315	7%	-6%
Vecmīlgrāvis	Sērija	210	205	-2%	0%	265	290	9%	23%
Ziepniekkalns	Sērija	245	240	-2%	7%	305	320	5%	10%
	JP					485	425	-12%	2%
Zolitūde	Sērija	275	290	5%	18%	315	335	6%	2%
Rīga	JP	325	325	0%	-4%	510	515	1%	3%
Rīga	Sērija	245	245	0%	4%	310	0	-100%	-100%

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 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

Mājas lapa: www.cenubanka.lv