

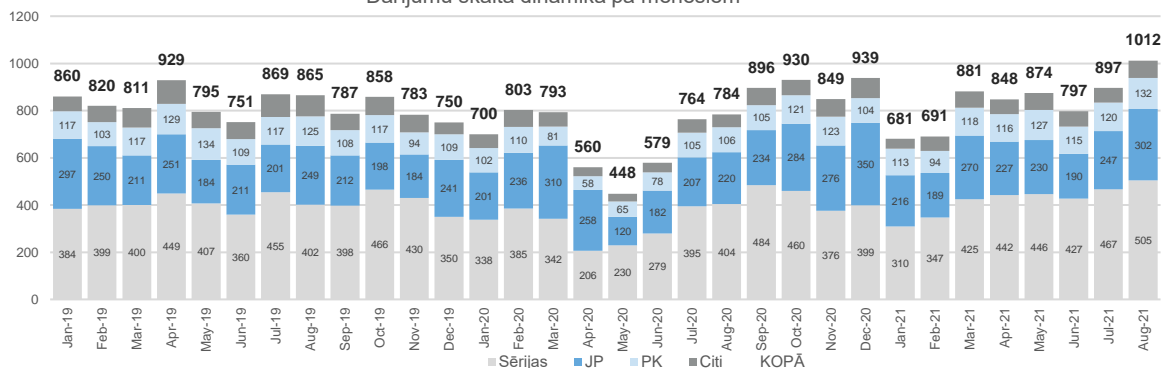
## SVARĪGĀKAIS

1. Augusta mēnesī dzīvokļu darījumu skaits pārsniedza pērnā gada nogales maksimumu, turklāt, pieaugums vērojams visos dzīvokļu veidos.
2. Trešajā ceturksnī turpinās tirgus izaugsme un Sēriju cenas ārpus C+ pārsniegušas 1000 EUR/m<sup>2</sup> uz iekštelpu platību, kas pēdējo reizi bija vērojams 2007. un 2008. gadā.
3. Vidējā darījuma summa nepieaug tik strauji kā viena kvadrātmetra cena. Salīdzinot 2021. gada 3. ceturksni ar 2019. gada vidējām darījuma summām, pieaugums vērojams visās apskatītajās kategorijās (4-8% robežās).
4. Septembrī vērojams neliels pārdošanas cenu pieaugums sludinājumos, vienlaikus tas saglabājas 10% robežās, salīdzinot ar 2019. gada oktobra mēnesi.
5. Vidējās trīs piedāvājuma cenas vēl nav sasniegušas 2019. gada oktobra rādītājus un septembrī cenu dinamika atšķiras pa dzīvokļu tiptiem.

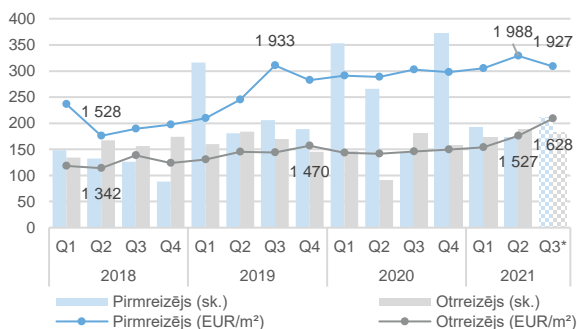
	AUG. – izmaiņas		2. cet. – izmaiņas	
	m/m	y/y	q/q	y/y
Kopā	+13%	+25%	+12%	+59%
Sērijas	+8%	+29%	+22%	+84%
JP			-4%	+16%
PK			+10%	+78%

## DARĪJUMU DATI

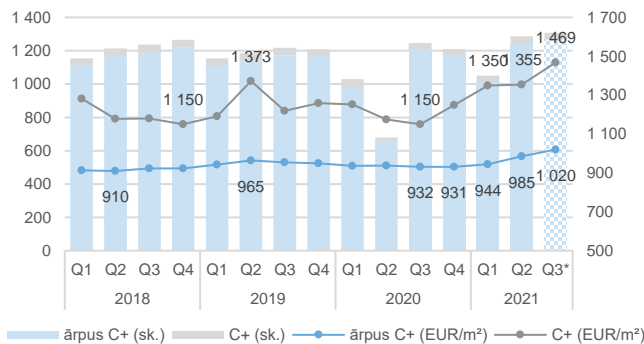
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



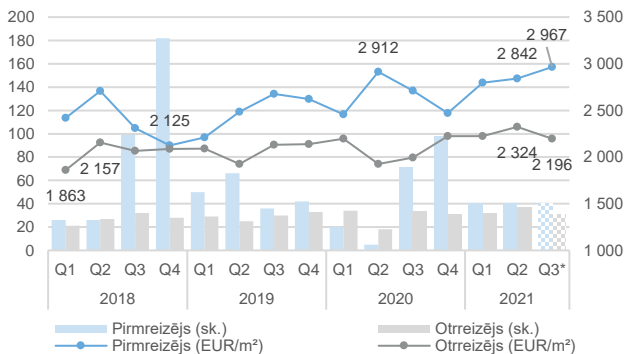
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



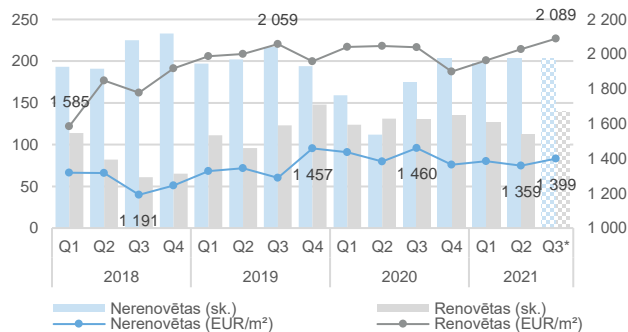
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



Avots: VZD, CB

\*Būtiska septembra darījumu daļa nav reģistrēta.

## DARĪJUMU DATI (turpin.)

### JAUNIE PROJEKTI AR LIELĀKO DARĪJUMU SKAITU: JŪLIJS - SEPTEMBRIS

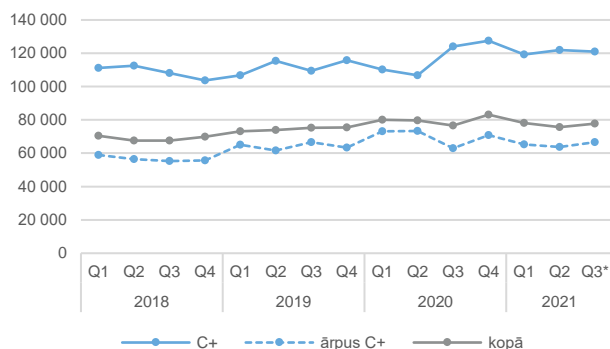
Projekts	Apkaime	Darījumu sk.	Kopējā Darījumu summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m <sup>2</sup>	Vid. platība, m <sup>2</sup>
Trebū Home	Pļavnieki	63	7,3	1 840	63
Pagalms 2.0	Teika	59	5,8	2 070	47
Wielona nami	Maskavas foršstate	42	1,7	1 460	28
Avotu 4	Avoti	27	1,5	1 910	31
Kaivas 50	Dreiliņi	25	1,9	1 380	57

### LIELĀKIE SEPTEMBRĪ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

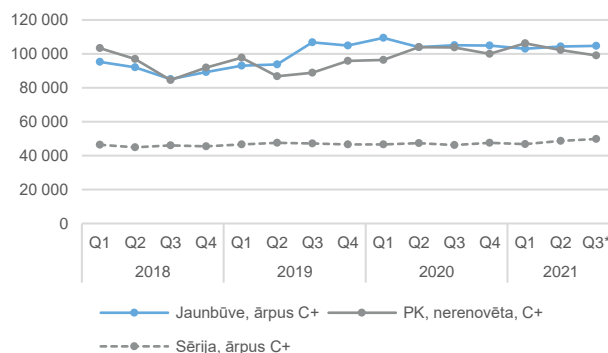
Adrese	Summa, EUR	Platība, m <sup>2</sup>	Cena, EUR/m <sup>2</sup>
Strēlnieku 5	835 000	189	4 410
Elizabetes 21A	745 000	325	2 290
Antonijas 17A	515 000	154	3 350
Rūpniecības 25	345 000	102	3 370
Ogļu 30	335 000	137	2 450

Avots: VZD, CB

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

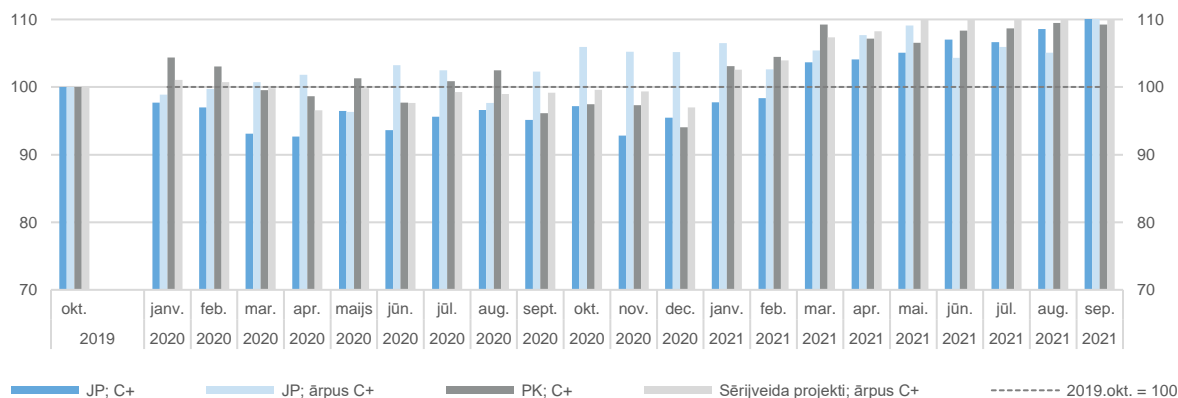


\*Būtiska septembra darījumu daļa nav reģistrēta.

Avots: VZD, CB

## SLUDINĀJUMU DATI

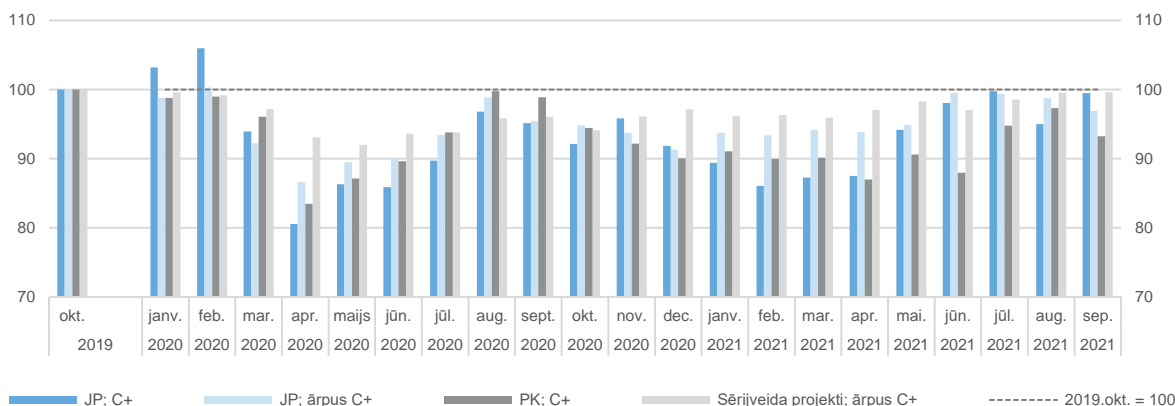
Pārdošanas sludinājumu 1 m<sup>2</sup> cenu indekss (2019.10 = 100)



Avots: sludinājumi, CB

## SLUDINĀJUMU DATI (turpin.)

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



Avots: sludinājumi, CB

## ĪRES CENU MONITORINGS

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVĪSTABU DZĪVOKĻI			
		Augusts	Septembris	M/M	Y/Y	Augusts	Septembris	M/M	Y/Y
Centrs	JP	355	335	-6%	-12%	585	610	4%	3%
	JP					560	530	-5%	-4%
Āgenskalns	Sērija	265	270	2%	8%	335	325	-3%	5%
Iļģuciems	Sērija	240	245	2%	0%	280	280	0%	4%
	JP					465	530	14%	15%
Imanta	Sērija	240	260	8%	6%	305	315	3%	11%
Jugla	Sērija	250	245	-2%	0%	290	305	5%	9%
Kengarags	Sērija	240	225	-6%	-2%	270	285	6%	8%
Mežciems	Sērija	230	255	11%	9%	325	310	-5%	2%
	JP					405	415	2%	5%
Plavnieki	Sērija	245	250	2%	6%	325	315	-3%	3%
	JP					460	450	-2%	-3%
Purvciems	Sērija	245	250	2%	2%	310	320	3%	8%
Sarkandaugava	Sērija	235	240	2%	20%	280	280	0%	2%
	JP					510	470	-8%	-3%
Teika	Sērija	265	250	-6%	14%	325	295	-9%	-12%
Vecmīlgrāvis	Sērija	205	210	2%	-2%	235	265	13%	8%
Ziepniekkalns	Sērija	245	245	0%	0%	295	305	3%	-2%
	JP					450	485	8%	18%
Zolitūde	Sērija	270	275	2%	8%	320	315	-2%	0%
Rīga	JP	335	325	-3%	-8%	515	510	-1%	0%
Rīga	Sērija	245	245	0%	4%	305	310	2%	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 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](mailto:info@cenubanka.lv)

Mājas lapa: [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv)