

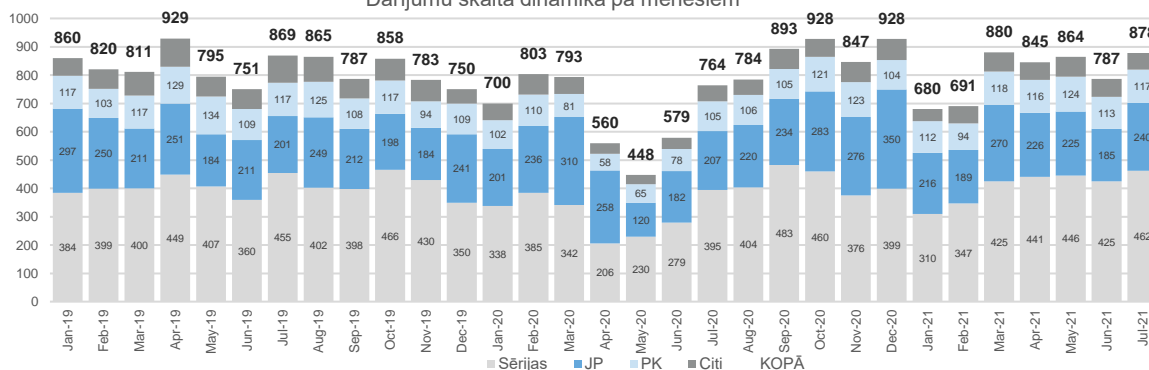
SVARĪGĀKAIS

- Atbilstoši prognozētajam, jūlijā darījumu skaits pārsniedza ne tikai pērnā gada jūlija datus, bet arī 2019. gada jūlija rādījumus (+15%). Tas skaidrojams ar samazinātās nodevas par darījuma reģistrāciju Zemesgrāmatā gaidām, kas stājas spēkā ar 1. jūliju.
- Trešais ceturksnis ir pusē un, uz doto brīdi, tas rāda cenu pieaugumu gandrīz visās apskatītajās kategorijās - Sēriju, jaunbūvju cenas otrreizējā tirgū ārpus C+, jaunbūvju cenas pirmreizējā tirgū C+, renovētu un nerenovētu PK dzīvokļiem.
- Pēc krituma gada sākumā arī vidējās darījuma summas uzrāda pieaugumu.
- Sludinājumos pārdošanas cenas saglabājas iepriekšējo mēnešu līmeni, par 5-13% virs 2020. gada vidējām cenām, kamēr vidējās īres cenas ir aptuveni 2019. gada oktobra līmenī.

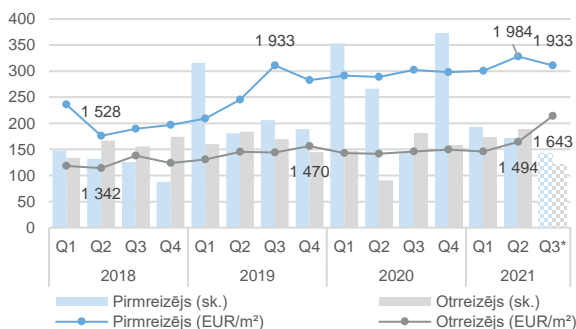
	JŪLIJS – izmaiņas		2. cet. – izmaiņas	
	m/m	y/y	q/q	y/y
Kopā	+12%	+15%	+11%	+57%
Sērijas	+9%	+17%	+21%	+83%
JP			-6%	+14%
PK			+9%	+76%

DARĪJUMU DATI

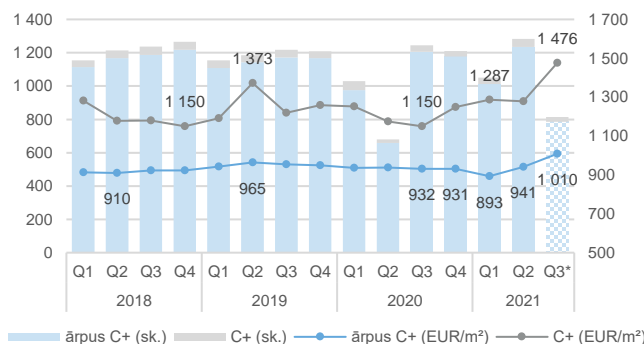
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



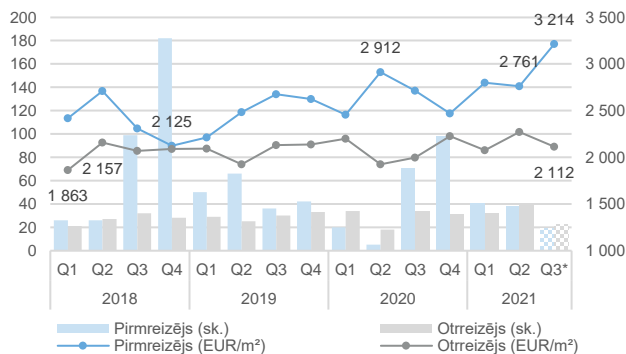
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



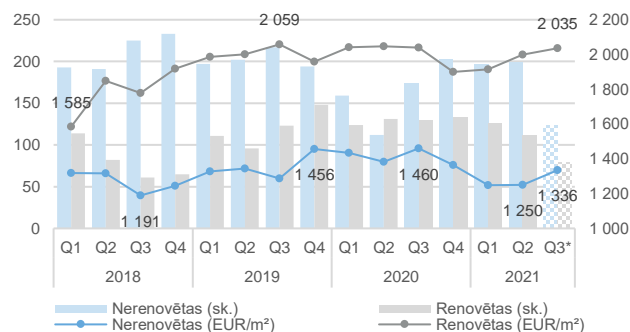
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



Avots: VZD, CB

*Būtiska augusta darījumu daļa nav reģistrēta, kā arī trūkst datu par septembri.

DARĪJUMU DATI (turpin.)

JAUNIE PROJEKTI AR LIELĀKO DARĪJUMU SKAITU: JŪNIJS - AUGUSTS

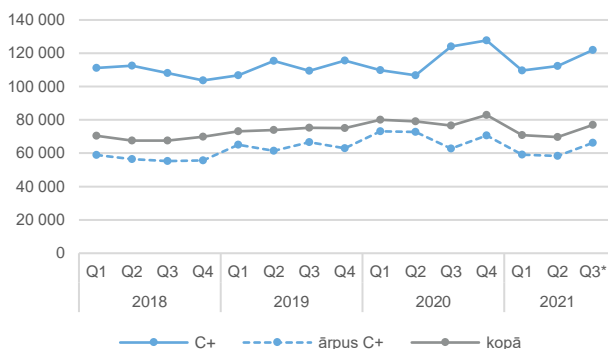
Projekts	Apkaime	Darījumu sk.	Kopējā Darījumu summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
Trebū Home	Pļavnieki	57	6,7	1 830	64
Pagalms 2.0	Teika	49	4,8	2 060	48
Wielona nami	Maskavas forštate	30	1,2	1 490	27
Kaivas 50	Dreiliņi	25	1,8	1 360	53
Avotu 4	Avoti	20	1,2	1 820	32

LIELĀKIE AUGUSTĀ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

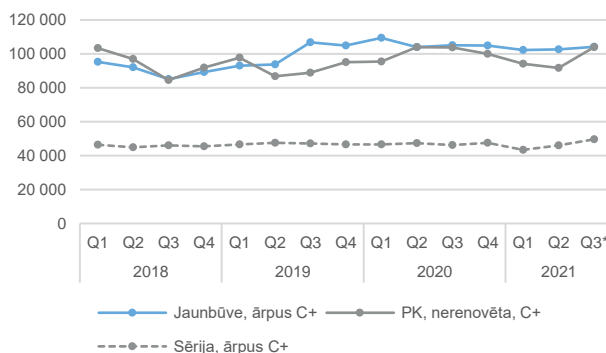
Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Antonijas 17A	525 000	111	4 750
Antonijas 17A	515 000	107	4 810
Rūpniecības 25	400 000	126	3 180
Kr. Barona 6	400 000	136	2 930
Antonijas 20	365 000	132	2 760

Avots: VZD, CB

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

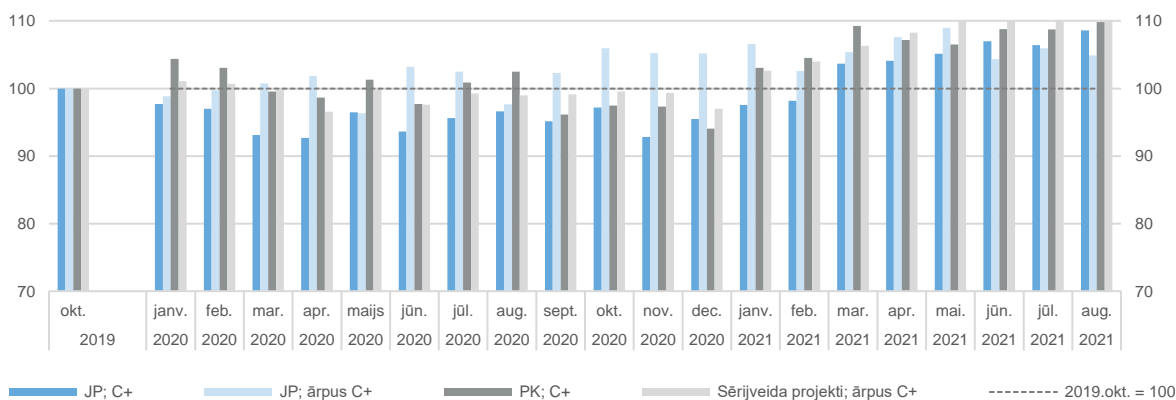


*Būtiska augusta darījumu daļa nav reģistrēta, kā arī trūkst datu par septembri.

Avots: VZD, CB

SLUDINĀJUMU DATI

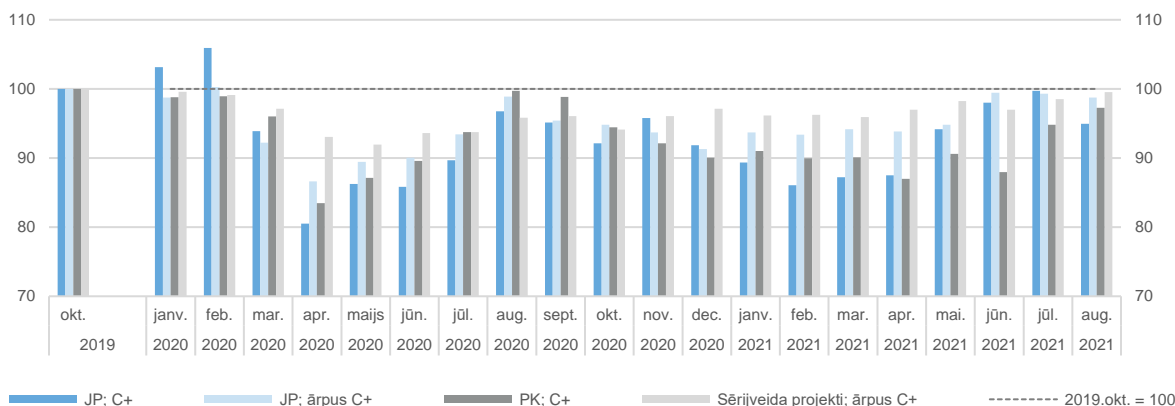
Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)



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			
		Jūlijs	Augusts	M/M	Y/Y	Jūlijs	Augusts	M/M	Y/Y
Centrs	JP	340	355	4%	-4%	610	585	-4%	-3%
	JP					530	560	6%	-7%
Āgenskalns	Sērija	260	265	2%	4%	335	335	0%	0%
Iļģuciems	Sērija	230	240	4%	4%	300	280	-7%	6%
	JP					485	465	-4%	7%
Imanta	Sērija	235	240	2%	-4%	295	305	3%	7%
Jugla	Sērija	240	250	4%	6%	280	290	4%	-2%
Kengarags	Sērija	230	240	4%	7%	270	270	0%	0%
Mežciems	Sērija	220	230	5%	-4%	310	325	5%	12%
	JP					400	405	1%	4%
Plavnieki	Sērija	240	245	2%	7%	310	325	5%	10%
	JP					450	460	2%	2%
Purvciems	Sērija	240	245	2%	4%	305	310	2%	7%
Sarkandaugava	Sērija	225	235	4%	9%	280	280	0%	-10%
	JP					470	510	9%	6%
Teika	Sērija	245	265	8%	15%	330	325	-2%	0%
Vecmīlgrāvis	Sērija	205	205	0%	0%	255	235	-8%	-2%
Ziepniekkalns	Sērija	235	245	4%	7%	305	295	-3%	4%
	JP					485	450	-7%	-3%
Zolitūde	Sērija	275	270	-2%	-5%	315	320	2%	3%
Rīga	JP	325	335	3%	-6%	520	515	-1%	-2%
Rīga	Sērija	235	245	4%	4%	300	305	2%	2%

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

Mājas lapa: www.cenubanka.lv