

SVARĪGĀKAIS

1. Kopējais darījumu skaits Q2 ir samazinājies ap 5% (gan pret 2022.Q1, gan 2021.Q2). Tomēr neskatoties uz izmaiņām ekonomikā, Rīgas dzīvokļu tirgus aktivitāte ir nemainīgi stabila.
2. Aktivitāte sērījveida dzīvokļu tirgū ir nedaudz samazinājusies, mazāk nekā pārējo dzīvokļu tirgū.
3. 2019.-2021. gadā Sērīju īpatsvars pārdevumos bija 47%-49%, savukārt, šī gada pirmā pusgada dati liecina, ka tas ir palielinājies līdz 50%. Vienlaikus, JP pirmreizējo pārdevumu skaita īpatsvars samazinājies no 22% 2020. gadā un 18% 2021. gadā līdz 15% šī gada pirmajā pusgadā.
4. Pēc pusotra gada dinamiskas izaugsmes, pirmie Q3 dati norāda uz nelielu cenu samazināšanos Sērīju dzīvokļiem. Pārējiem dzīvokļu tiptiem tendence ir augšupejoša.
5. Lai gan kvadrātmetra cenām kopumā joprojām ir augoša tendence, visiem dzīvokļiem, izņemot Jaunbūvēs ārpus C+, vidējā darījuma summa samazinās.
6. Vidējās pārdošanas cenas sludinājumos sākušas samazināties, izņemto Sērījas, kuras palikušas nemainīgas. Kopš marta, aprīļa piedāvājuma cenu izmaiņas ir neviennozīmīgas, bet jūlija datos redzama skaidra lejupejoša tendence.

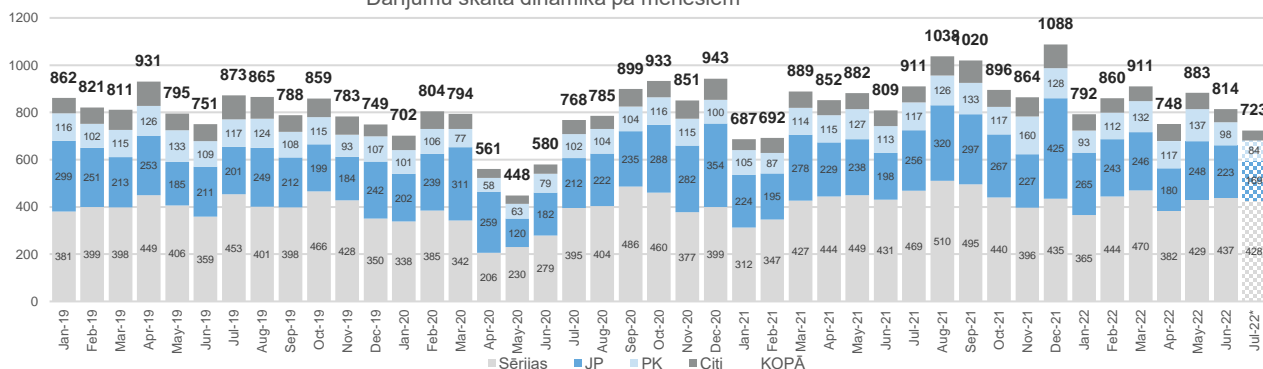
DARĪJUMU SKAITA IZMAIŅAS

	2022. 2. cet.	
	q/q	y/y
Kopā	-5%	-4%
Sērījas	-2%	-6%
JP	-14%	-2%
PK	+4%	-1%

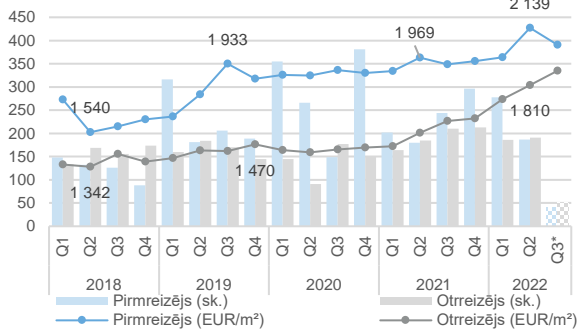
	JŪNIJS	
	m/m	y/y
Kopā	-8%	+1%
Sērījas	+2%	+1%

DARĪJUMU DATI

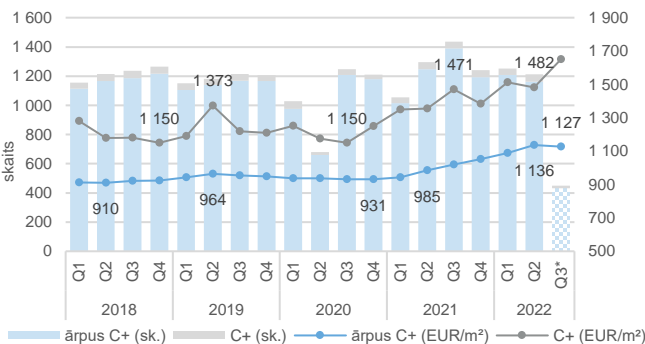
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



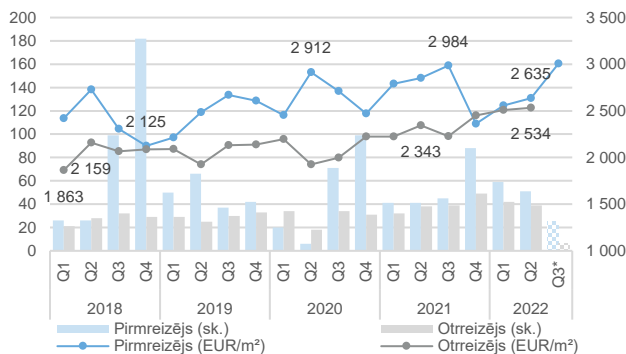
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



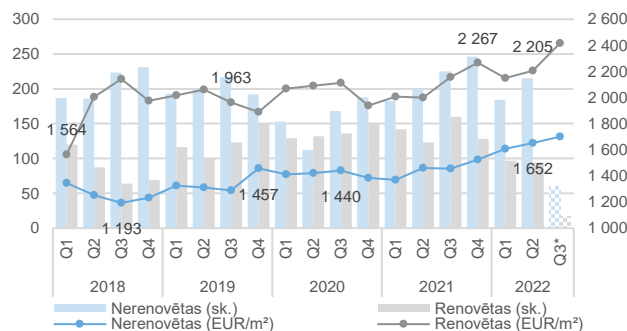
Sērījas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



*Iztrūkst dati par augusta un septembra darījumiem, kā arī ne visi jūlijā notikušie darījumi ir reģistrēti. Netiek norādītas vidējās cenas, ja darījumu skaits ir mazāks par 10.

Avots: VZD, CB

DARĪJUMU DATI (turpin.)

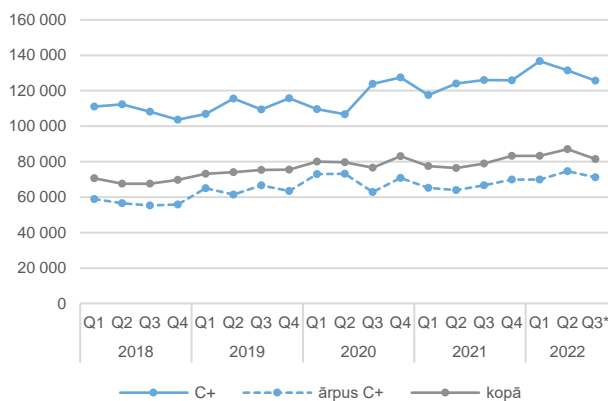
JAUNIE PROJEKTI AR LIELĀKO DARĪJUMU SKAITU: MAIJS - JŪLIJS

Projekts	Apkaime	Darījumu sk.	Kopējā Darījumu summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
Safrāns	Purvciems	56	6,9	2 050	60
City Home	Brasa	48	5,3	2 430	46
Trebū Home	Pļavnieki	44	4,9	1 920	58
Burtnieku Nams	Teika	26	1,7	1 520	44
Ķengaraga zieds	Ķengarags	23	1,3	1 480	46

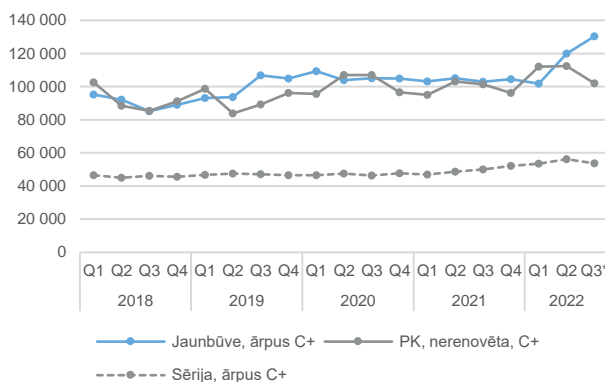
LIELĀKIE JŪLIJĀ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Antonijas 17A	535 000	119	4 510
Antonijas 17A	500 000	119	4 220
Elizabetes 4	391 500	145	2 710
Elizabetes 8	365 000	118	3 090
Tērbatas 59/61	333 000	129	2 590

Vidējā darījuma summa, EUR



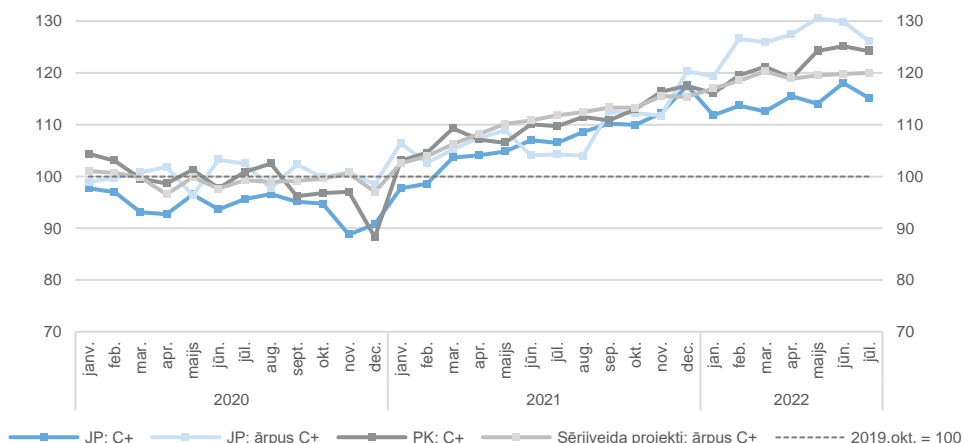
Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR



*Iztrūkst dati par augusta un septembra darījumiem, kā arī ne visi jūlijā notikušie darījumi ir reģistrēti. Netiek norādītas vidējās cenas, ja darījumu skaits ir mazāks par 10.
Avots: VZD, CB

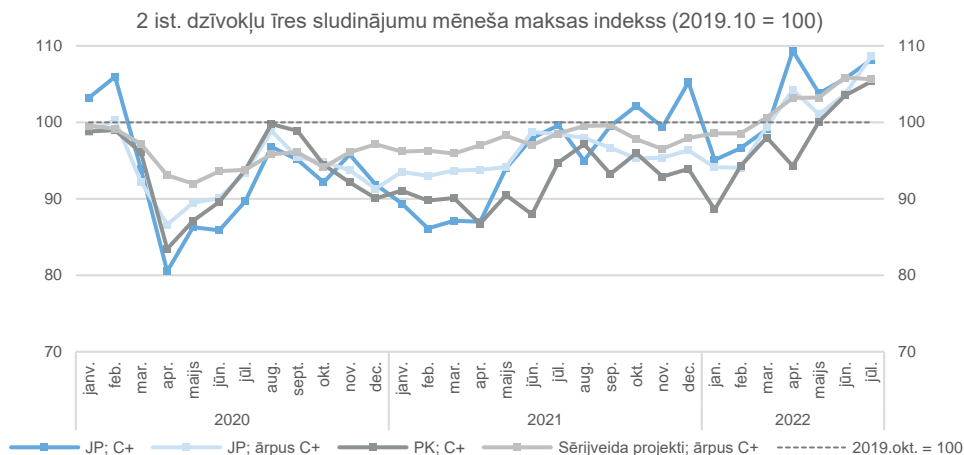
SLUDINĀJUMU DATI

Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)

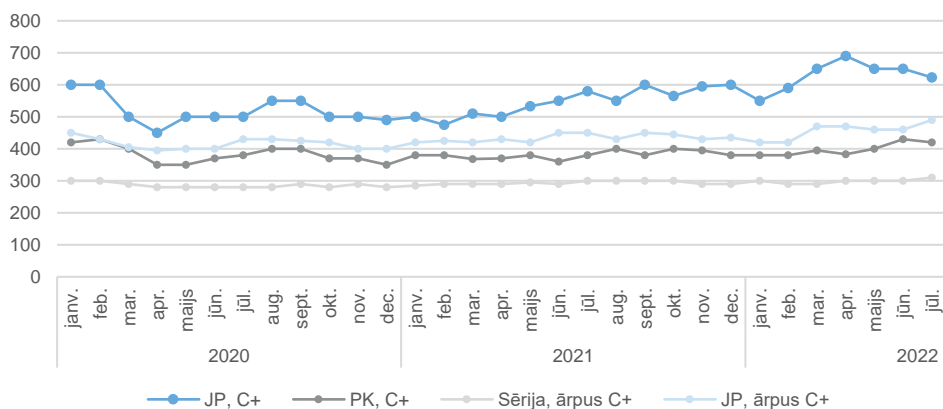


Avots: sludinājumi, CB

SLUDINĀJUMU DATI (turpin.)



2 ist. dzīvokļu trīs sludinājumu ilgtermiņas trīs cenas mediāna (EUR/mēn)



Avots: sludinājumi, CB

ĪRES CENU MONITORINGS

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Jūnijs	Jūlijs	M/M	Y/Y	Jūnijs	Jūlijs	M/M	Y/Y
Centrs	JP	360	365	1%	9%	650	665	2%	7%
	JP					690	610	-12%	14%
Āgenskalns	Sērjija	265	280	6%	2%	360	360	0%	7%
Iļģuciems	Sērjija	260	240	-8%	4%	310	315	2%	5%
	JP					515	495	-4%	2%
Imanta	Sērjija	250	255	2%	9%	305	300	-2%	2%
Jugla	Sērjija	245	230	-6%	-4%	310	305	-2%	7%
Kengarags	Sērjija	230	245	7%	9%	295	295	0%	9%
Mežciems	Sērjija	255	235	-8%	7%	365	320	-12%	3%
	JP					410	450	10%	13%
Pļavnieki	Sērjija	260	265	2%	10%	350	320	-9%	3%
	JP					500	480	-4%	9%
Purvciems	Sērjija	260	260	0%	8%	335	340	1%	11%
Sarkandaugava	Sērjija	240	240	0%	4%	305	300	-2%	7%
	JP					500	530	6%	9%
Teika	Sērjija	275	255	-7%	-2%	375	340	-9%	10%
Vecmīlgrāvis	Sērjija	220	215	-2%	5%	270	250	-7%	-2%
Ziepniekkalns	Sērjija	255	240	-6%	0%	290	340	17%	11%
	JP					535	495	-7%	2%
Zolitūde	Sērjija	320	265	-17%	-4%	345	400	16%	27%
Rīga	JP	345	345	0%	11%	540	565	5%	9%
Rīga	Sērjija	255	250	-2%	4%	325	320	-2%	7%

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 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