

## SVARĪGĀKAIS

1. Darījumu skaits strauji samazinās visas kategorijās. Oktobrī vērojama zemākā aktivitāte kopš 2021. gada pirmo mēnešu Covid-19 ierobežojumu perioda un 20% kritums attiecībā pret iepriekšējā gada oktobra datiem. Arī nepilnīgie novembra dati neliecina par aktivitātes pieaugumu.
2. Dažādu kategoriju dzīvokļu kvadrātmetra cenām ceturtajā ceturksnī nav vienotas tendences. Divas būtiskākās: Sēriju cenu samazinājums, sasniedzot gada sākuma līmeni, un izaugsmes apstāšanās JP ārpus C+ otrreizējā tirgū, kas indicē arī pirmreizējā tirgus un rezervāciju cenu stabilizēšanos.
3. Turpina samazināties vidējā darījumu summa; ja Q3, galvenokārt, tas bija Sēriju īpatsvara kāpuma dēļ, tad šobrīd samazinājumi redzami gandrīz visās kategorijās, izņemot C+.
4. Visu apskatīto dzīvokļu kategoriju pārdošanas sludinājumos novembrī redzams vidējās cenas pieaugums, attiecīgi, gada noslēgumā varam prognozēt cenu stabilizēšanos darījumu datos.
5. Īres cenas piedāvājuma datus novembrī turpināja samazināties. Kritums PK un Sērijām ir gandrīz lineārs un, salīdzinot ar pēri jūlijā, veido 10-15%.

## DARĪJUMU SKAITA IZMAIŅAS

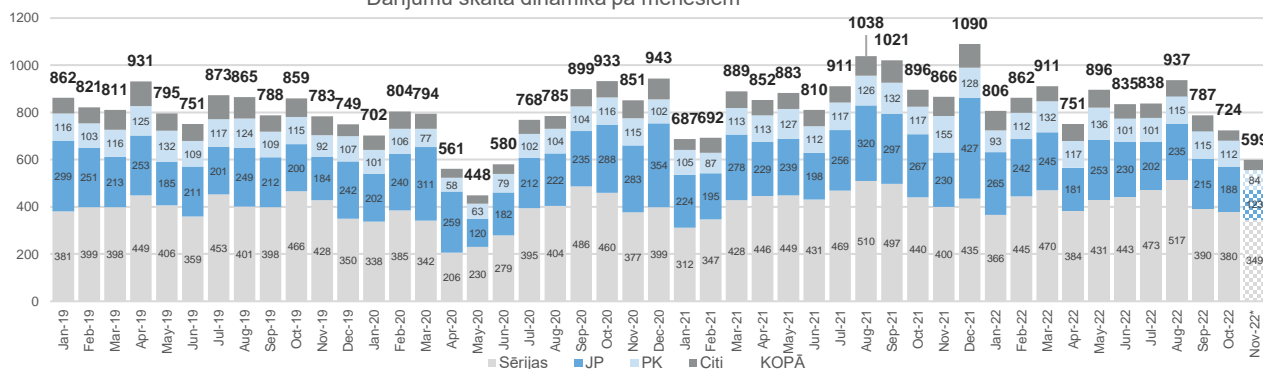
	2022. 3. cet.	
	q/q	y/y
Kopā	+3%	-14%
Sērijas	+10%	-7%
JP	-2%	-25%
PK	-6%	-12%

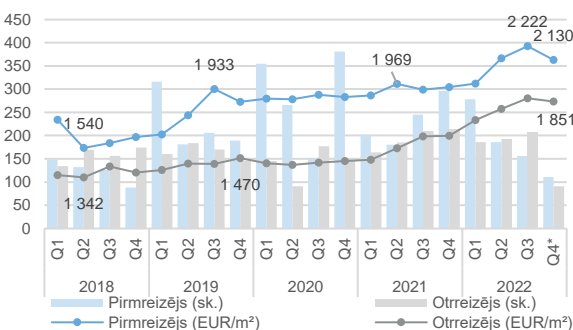
	OKTOBRIS	
	m/m	y/y
Kopā	-8%	-19%
Sērijas	-3%	-14%

## DARĪJUMU DATI

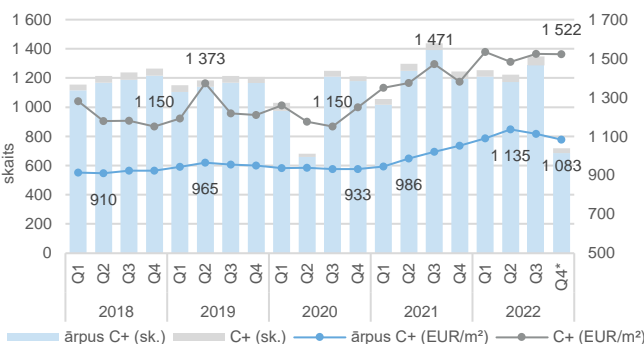
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



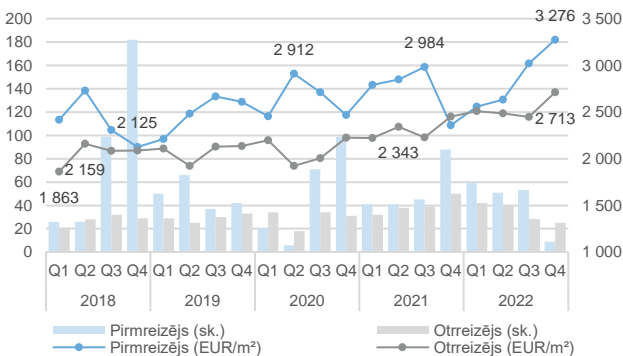
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



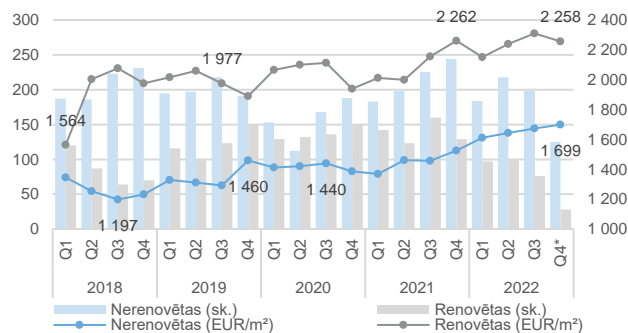
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



\*Iztrūkst dati par decembra darījumiem, kā arī ne visi novembrī notikušie darījumi ir reģistrēti.

Avots: VZD, CB

## DARĪJUMU DATI (turpin.)

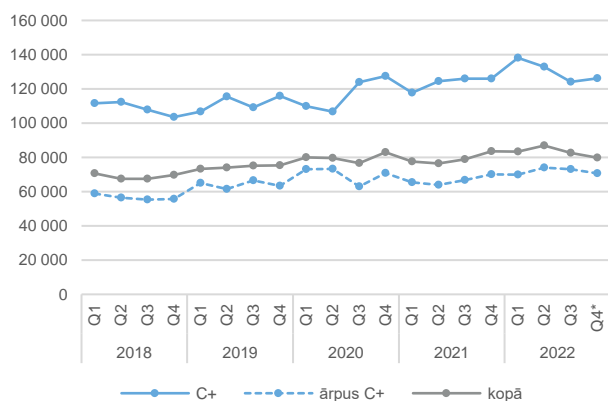
### JAUNIE PROJEKTI AR LIELĀKO DARĪJUMU SKAITU: SEPTEMBRIS - DECEMBRIS

Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, EURm	Vid. cena EUR/m <sup>2</sup>	Vid. platība, m <sup>2</sup>
Silvas nami	Dreiliņi	77	7,8	1 960	52
Merks Duntē ziļes	Sarkan-daugava	53	6,7	2 210	57
Deglava Gleznatāju rezidence	Pļavnieki	19	1,8	1 940	48
Kaivas 50	Dreiliņi	14	0,9	1 540	52
Goldingena Rezidence	Zasulauks	14	1,6	1 960	57

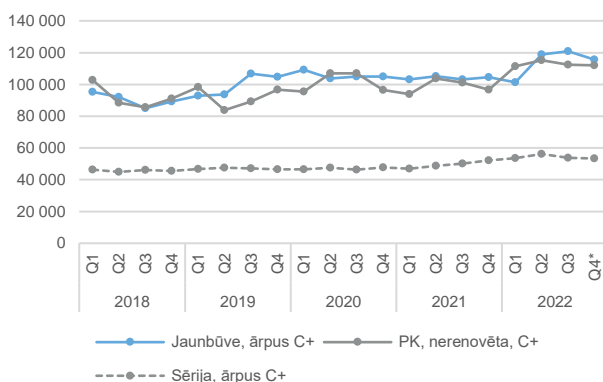
### LIELĀKIE NOVEMBRĪ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

Adrese	Summa, EUR	Platība, m <sup>2</sup>	Cena, EUR/m <sup>2</sup>
Elizabetes 3	900 000	264	3 410
Raņķa d. 34	800 000	167	4 780
Antonijas 17A	500 000	107	4 680
Elizabetes 39	450 000	151	2 970
Strēlnieku 8	435 137	110	3 960

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

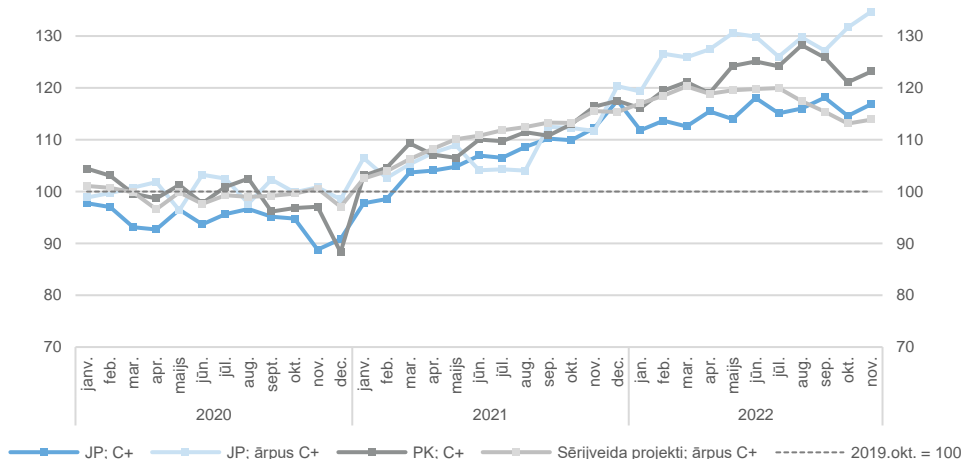


\*Iztrūkst dati par decembra darījumiem, kā arī ne visi novembrī notikušie darījumi ir reģistrēti.

Avots: VZD, CB

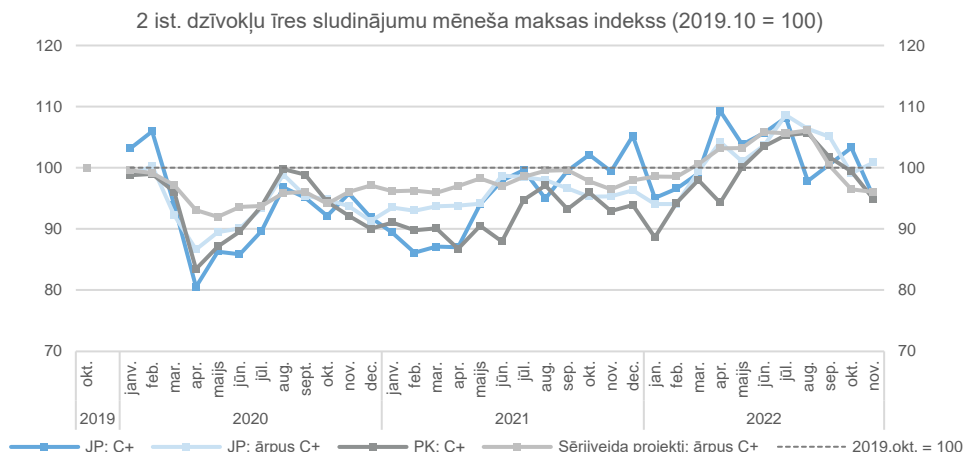
## SLUDINĀJUMU DATI

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

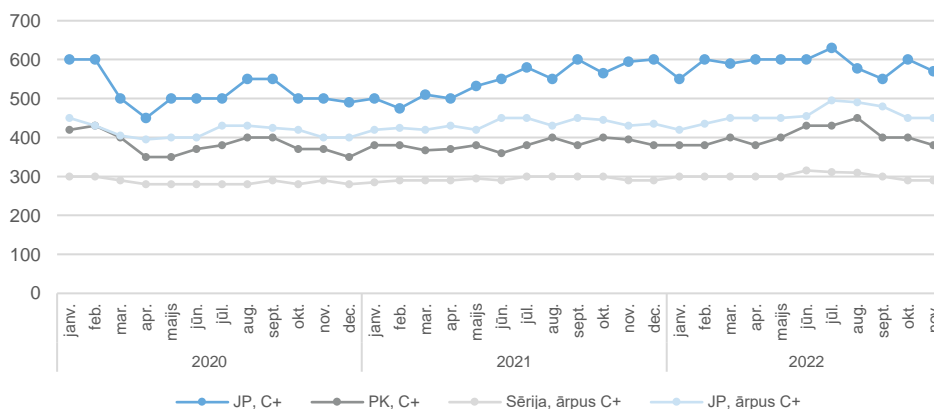


Avots: sludinājumi, CB

## SLUDINĀJUMU DATI (turpin.)



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



Avots: sludinājumi, CB

## ĪRES CENU MONITORINGS

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Oktobris	Novembris	M/M	Y/Y	Oktobris	Novembris	M/M	Y/Y
Centrs	JP	370	340	-8%	0%	620	585	-6%	-4%
Āgenskalns	JP					660	550	-17%	-4%
	Sērīja	275	220	-20%	-14%	315	310	-2%	2%
Ilģuciems	Sērīja	240	240	0%	9%	260	275	6%	2%
	JP					470	460	-2%	-1%
Imanta	Sērīja	245	240	-2%	-4%	290	300	3%	0%
	JP	225	230	2%	-4%	275	275	0%	-8%
Kengarags	Sērīja	235	225	-4%	-6%	285	290	2%	7%
	Sērīja	240	230	-4%	-8%	295	270	-8%	-7%
Pļavnieki	JP					485	460	-5%	16%
	Sērīja	235	235	0%	-4%	290	335	16%	10%
Purvciems	JP					455	465	2%	1%
	Sērīja	250	235	-6%	-8%	305	285	-7%	-8%
Sarkandaugava	Sērīja	250	240	-4%	9%	270	285	6%	4%
	JP					445	495	11%	6%
Teika	Sērīja	265	245	-8%	-2%	320	310	-3%	7%
	Sērīja	220	200	-9%	-2%	215	260	21%	11%
Vecmīlgrāvis	Sērīja	250	250	0%	4%	315	300	-5%	-6%
	JP					480	550	15%	15%
Zolitūde	Sērīja	260	250	-4%	4%	305	315	3%	2%
	JP								
Rīga	JP	340	340	0%	13%	520	505	-3%	-2%
Rīga	Sērīja	245	235	-4%	-2%	295	295	0%	0%

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](mailto:info@cenubanka.lv)

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