

SVARĪGĀKAIS

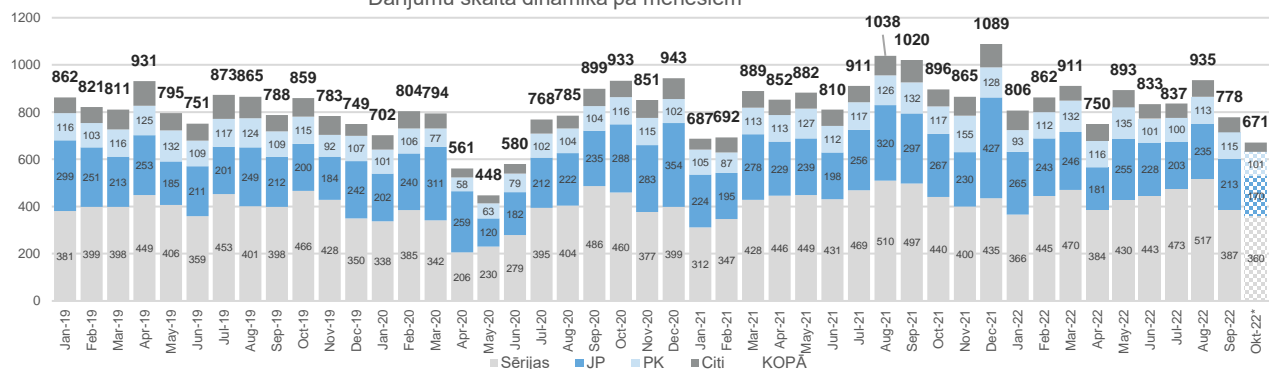
- 2022.Q3 skaita ziņā būtiski neatšķirās no šī gada pirmajiem ceturkšņiem, tomēr redzamas būtiskas izmaiņas Sērijas īpatsvara kāpumā no 50% (2021.Q3) un 51% (2022.Q2) uz 54% (2022.Q3).
- Lai gan sludinājumu datus redzamas samērā strauja cenu samazināšanās, galvenokārt, Sērijām un PK, nepilnīgajos oktobra datus šobrīd tas nav novērojams. Vienlaikus, vidējās darījumu summas pārsniedz vidējās piedāvājumu summas. Iespējams, pastāv būtiskas atšķirības starp vidējo piedāvājumā esošo dzīvokli un vidējo pārdoto dzīvokli, pircējiem nelabprāt izvēloties dzīvokļus ar sliktu apdari.
- Oktobra pārdošanas sludinājumos redzams, ka JP vidējās kvadrātmetra cenas turas gada sākumā līmenī, kamēr Sērijas ārpus C+ ir sasniegušas cenas, kādas bija vērojamas 2021. gada vidū (par 6% atpaliekot no šī gada jūnija un jūlija, kad bija novērojamas visaugstākās kvadrātmetra cenas). PK cenas, pēc 10% kāpuma, ir nonākušas gada sākuma novērotajā līmenī.
- Trīs sludinājumos vidējās mēneša maksas samazinājums vērojams visos segmentos. Kopš vasaras vidus augstākā punkta, tās ir samazinājušās par 6-9% un sasniegušas 2019. gada beigu līmeni.

DARĪJUMU SKAITA IZMAIŅAS

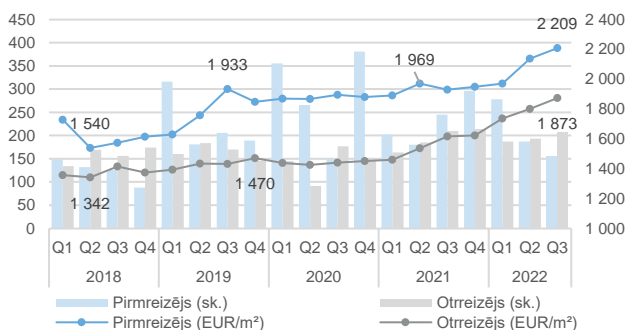
	2022. 3. cet.	
	q/q	y/y
Kopā	+3%	-14%
Sērijas	+10%	-7%
JP	-2%	-25%
PK	-7%	-13%
	SEPTEMBRIS	
	m/m	y/y
Kopā	-17%	-24%
Sērijas	-25%	-22%

DARĪJUMU DATI

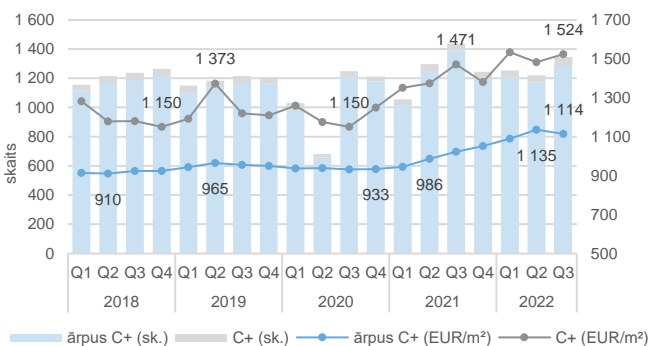
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



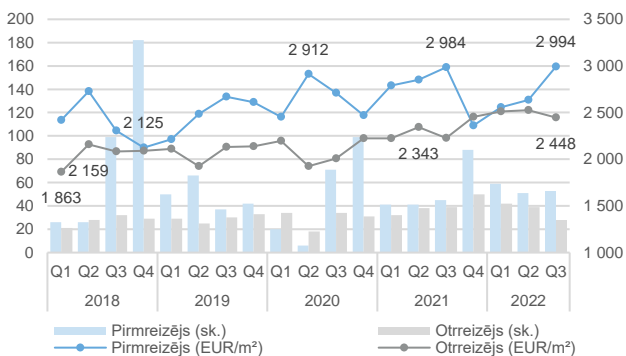
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekšējā cena)



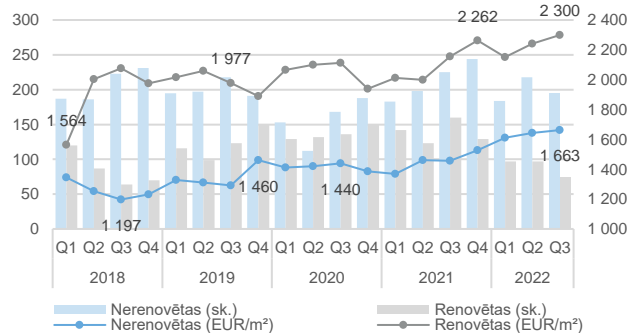
Sērijas (skaits un vidējā iekšējā cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekšējā cena)



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



DARĪJUMU DATI (turpin.)

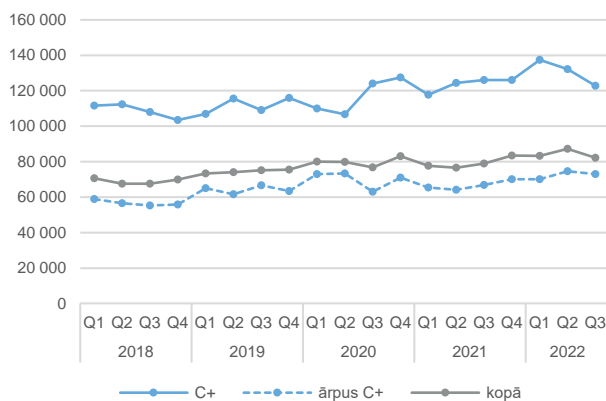
JAUNIE PROJEKTI AR LIELĀKO DARĪJUMU SKAITU: AUGUSTS - OKTOBRIS

Projekts	Apkaime	Darījumu sk.	Kopējā Darījumu summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
Merks Dunties zīles	Sarkan-daugava	79	9,6	2 240	54
Silvas nami Goldingena	Dreiliņi	57	5,6	1 930	51
Rezidence	Zasulauks	29	3,3	2 030	57
Ķengaraga zieds	Ķengarags	19	1,0	1 500	50
Ernestīne	Āgenskalns	19	2,9	2 650	58

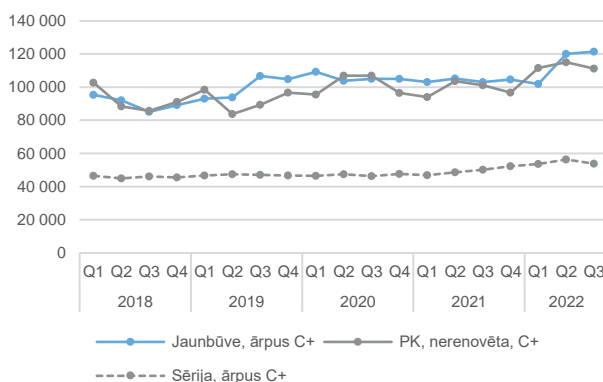
LIELĀKIE OKTOBRĪ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Vesetas 6	598 055	188	3 180
Elizabetes 4	510 000	173	2 950
Antonijas 17A	470 000	128	3 670
Grostonas 19	460 000	149	3 080
Baznīcas 18A	435 000	125	3 480

Vidējā darījuma summa, EUR



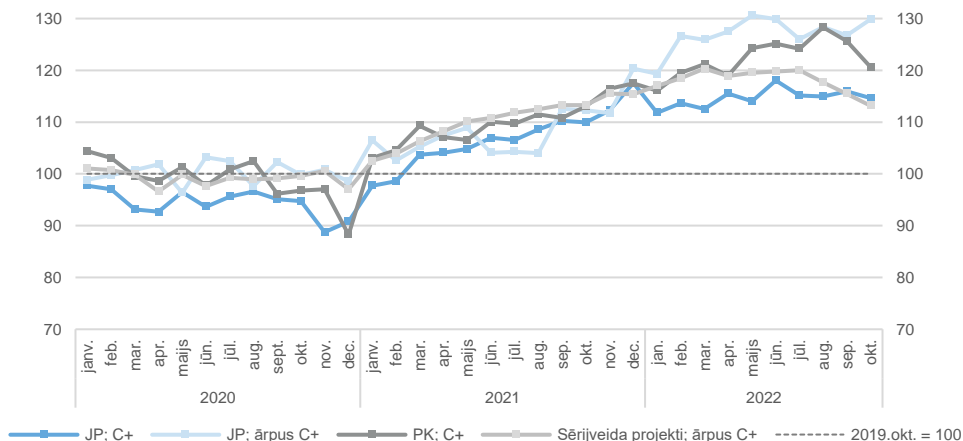
Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR



Avots: VZD, CB

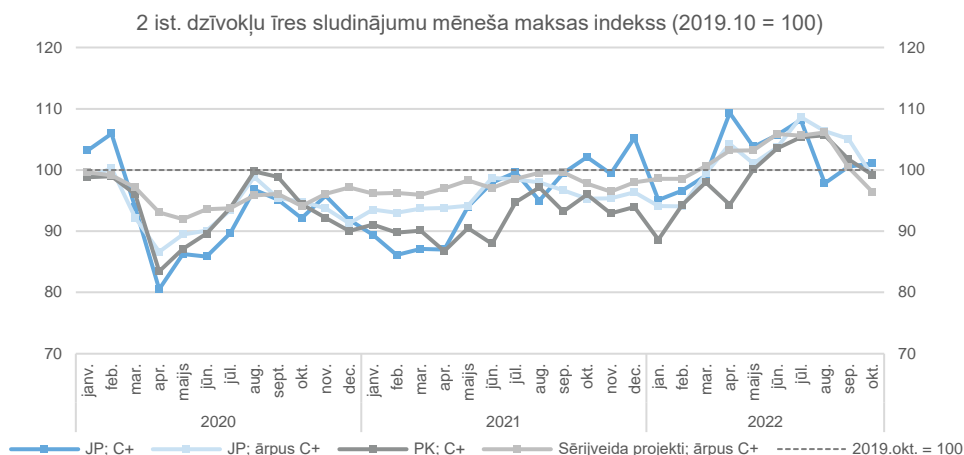
SLUDINĀJUMU DATI

Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)

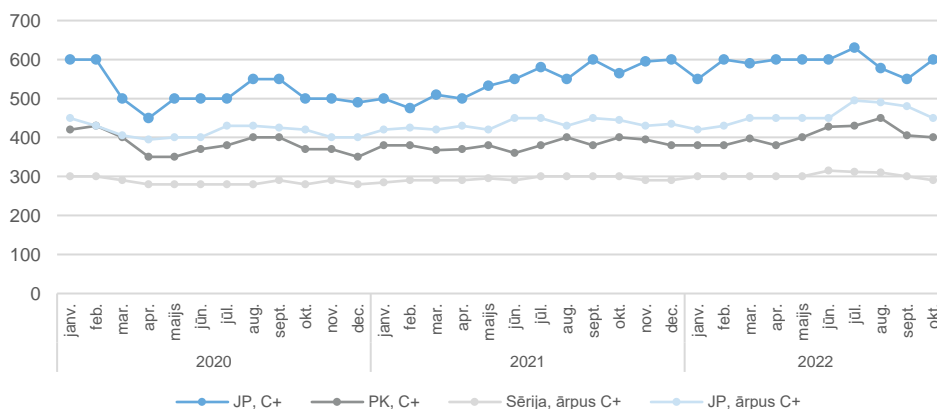


Avots: sludinājumi, CB

SLUDINĀJUMU DATI (turpin.)



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



Avots: sludinājumi, CB

ĢRES CENU MONITORINGS

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Septembris	Oktobris	M/M	Y/Y	Septembris	Oktobris	M/M	Y/Y
Centrs	JP	345	370	7%	14%	620	620	0%	-2%
	JP					650	660	2%	0%
Āgenskalns	Sērīja	270	275	2%	17%	340	315	-7%	-3%
Ilģuciems	Sērīja	250	240	-4%	-2%	295	260	-12%	-4%
	JP					470	470	0%	6%
Imanta	Sērīja	250	245	-2%	-6%	295	290	-2%	0%
Jugla	Sērīja	245	225	-8%	-4%	300	275	-8%	0%
Kengarags	Sērīja	250	235	-6%	0%	285	285	0%	0%
Mežciems	Sērīja	-	-	-	-	315	295	-6%	-3%
	JP					450	485	8%	3%
Pļavnieki	Sērīja	240	235	-2%	-2%	285	290	2%	-6%
	JP					540	455	-16%	6%
Purvciems	Sērīja	250	250	0%	2%	325	305	-6%	0%
Sarkandaugava	Sērīja	240	250	4%	16%	290	270	-7%	-2%
	JP					510	445	-13%	0%
Teika	Sērīja	270	265	-2%	0%	315	320	2%	2%
Vecmīlgrāvis	Sērīja	210	220	5%	7%	265	215	-19%	-26%
Ziepniekkalns	Sērīja	240	250	4%	4%	325	315	-3%	-2%
	JP					475	480	1%	13%
Zolitūde	Sērīja	275	260	-5%	-10%	325	305	-6%	-9%
Rīga	JP	330	340	3%	8%	535	520	-3%	0%
Rīga	Sērīja	250	245	-2%	2%	305	295	-3%	-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 vēlmēs, 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 vēlmēs.

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