

SVARĪGĀKAIS

1. Kā iepriekš tika prognozēts, augustā darījumu skaits ir viens no šī gada augstākajiem. 56% darījumu notika Sērijās, salīdzinājumam, pirms gada Sērijās notika 49% no visiem darījumiem.
2. Cenu pieaugums turpinās visās kategorijās, izņemot Sērijas ārpus C+, kur Q3, salīdzinot ar Q2, redzams 2% samazinājums.
3. Vidējo darījumu summu būtiski ietekmē Sēriju īpatsvara palielināšanās. Tikmēr Jaunbūvēs ārpus C+ vidējā darījumu summa pēdējos divos ceturkšņos ir aptuveni 120 tūkst. eiro. Vidējā darījumu summa samazinās arī PK un Sērijās.
4. Septembrī pārdošanas cenas sludinājumos samazinājās. Tajā skaitā, Sērijām vidējās cenas samazinājās līdz cenām, kas bija vērojamas pērnā gada septembrī.
5. Īres sludinājumos arī vērojams neliels cenu samazinājums un šobrīd atrodas 2020. gada janvāra līmenī. Izteiktāks cenu mediānas samazinājums ir vērojams JP C+, kamēr izteiktāks vidējo cenu samazinājums ir PK un Sērijās.

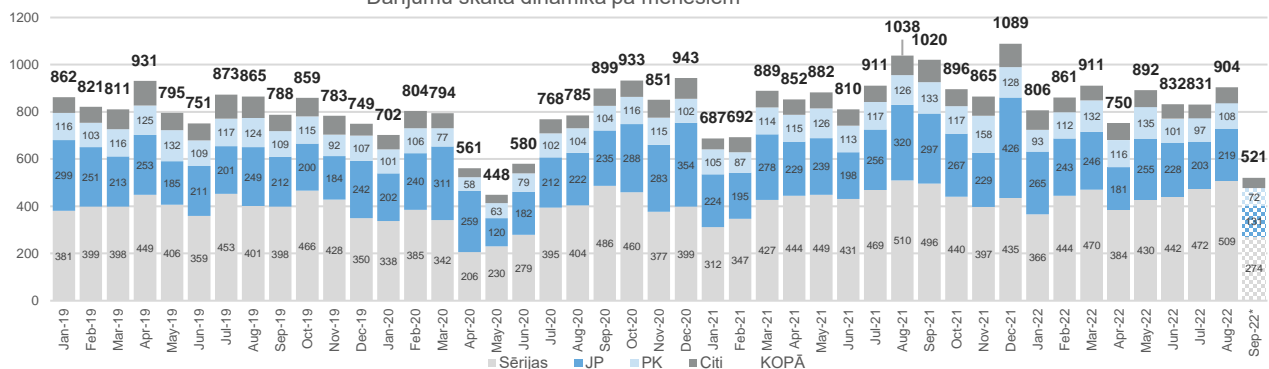
DARĪJUMU SKAITA IZMAIŅAS

	2022. 2. cet.	
	q/q	y/y
Kopā	-4%	-3%
Sērijas	-2%	-5%
JP	-12%	0%
PK	+4%	-1%

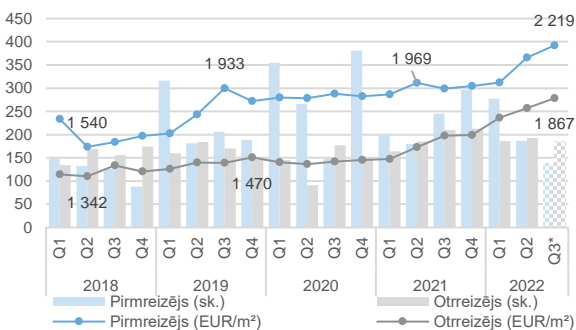
	AUGUSTS	
	m/m	y/y
Kopā	+9%	-13%
Sērijas	+8%	0%

DARĪJUMU DATI

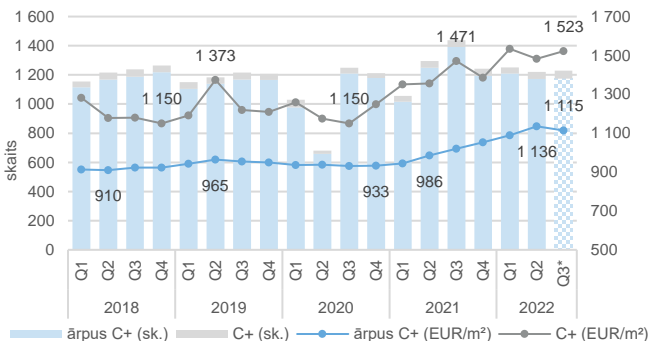
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



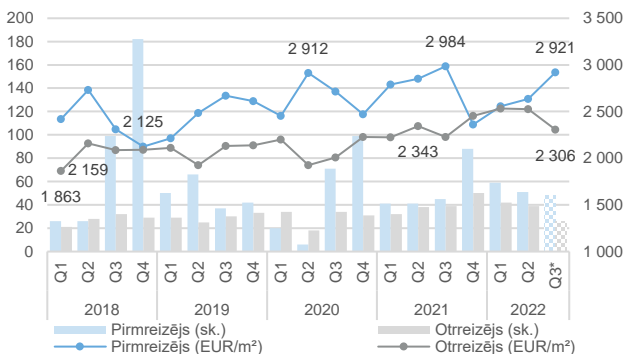
Jaunbūvēs, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelņu cena)



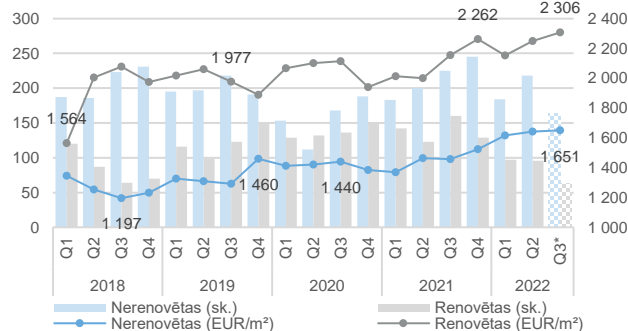
Sērijas (skaits un vidējā iekštelņu cena)



Jaunbūvēs, C+ (skaits un vidējā iekštelņu cena)



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



*Būtiska septembra darījumu daļa nav reģistrēta.

Avots: VZD, CB

DARĪJUMU DATI (turpin.)

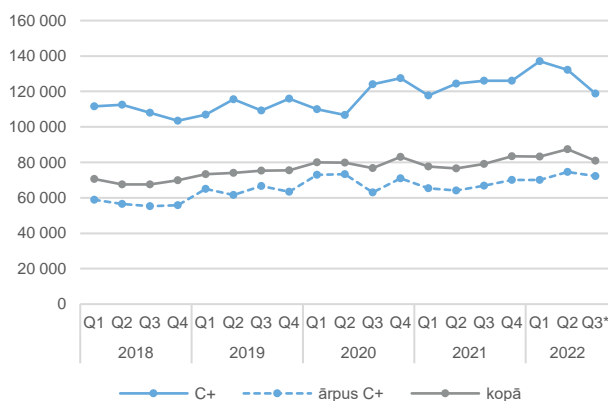
JAUNIE PROJEKTI AR LIELĀKO DARĪJUMU SKAITU: JŪLIJS - SEPTEMBRIS

Projekts	Apkaime	Darījumu sk.	Kopējā Darījumu summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
Merks Dunties zīles	Sarkan-daugava	58	7,2	2 250	55
City Home	Brasa	24	2,4	2 400	44
Ķengaraga zieds	Ķengarags	23	1,2	1 510	48
Raunas Rezidences	Teika	21	3,1	2 000	75
Ernestīne	Āgenskalns	19	2,8	2 630	57

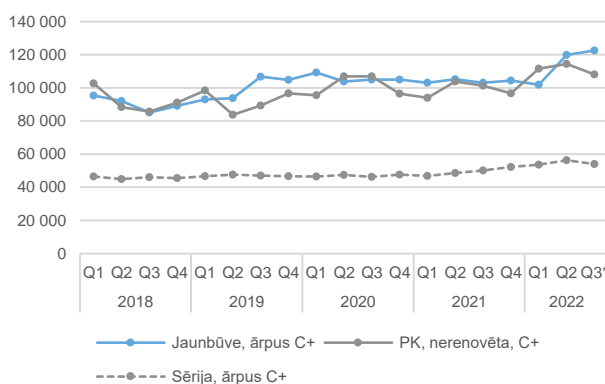
LIELĀKIE SEPTEMBRĪ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
E. Melngaiļa 2	600 000	153	3 910
Vesetas 6	513 850	79	6 470
Vesetas 6	500 000	115	4 350
Balasta dambis 72	446 000	147	3 030
Vesetas 6	426 115	145	2 940

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

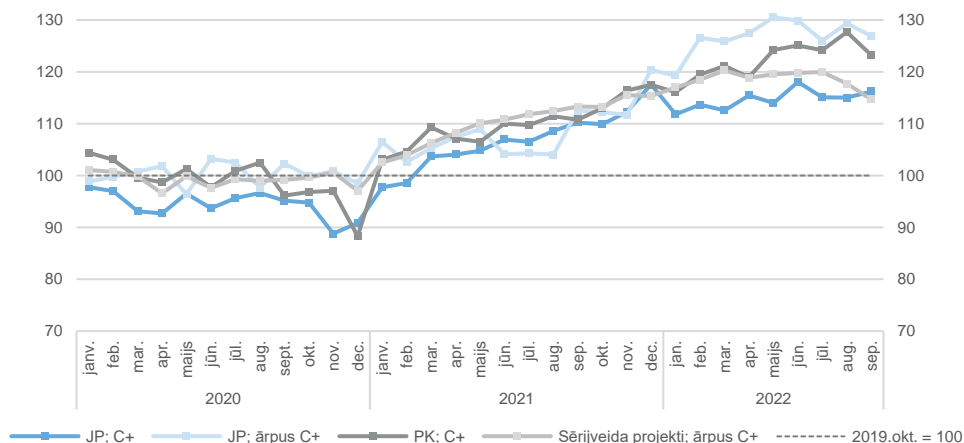


*Būtiska septembra darījumu daļa nav reģistrēta.

Avots: VZD, CB

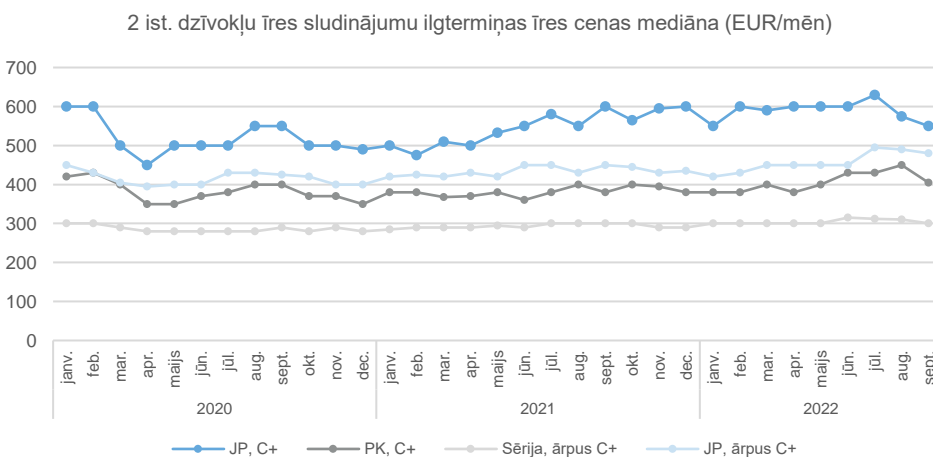
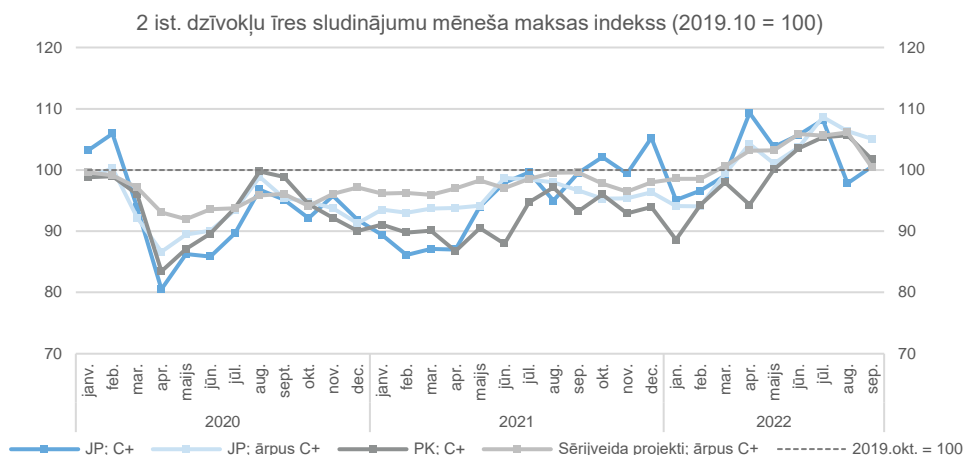
SLUDINĀJUMU DATI

Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)



Avots: sludinājumi, CB

SLUDINĀJUMU DATI (turpin.)



Avots: sludinājumi, CB

ĪRES CENU MONITORINGS

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Augusts	Septembris	M/M	Y/Y	Augusts	Septembris	M/M	Y/Y
Centrs	JP	370	345	-7%	1%	600	620	3%	0%
	JP					705	650	-8%	23%
Āgenskalns	Sērija	285	270	-5%	0%	360	340	-6%	5%
Iļģuciems	Sērija	245	250	2%	2%	310	295	-5%	5%
	JP					500	470	-6%	-10%
Imanta	Sērija	255	250	-2%	-4%	310	295	-5%	-6%
Jugla	Sērija	250	245	-2%	0%	300	300	0%	-2%
Kengarags	Sērija	240	250	4%	11%	295	285	-3%	0%
Mežciems	Sērija	260	-	-	-	345	315	-9%	2%
	JP					505	450	-11%	7%
Pļavnieki	Sērija	255	240	-6%	-4%	345	285	-17%	-10%
	JP					500	540	8%	21%
Purvciems	Sērija	260	250	-4%	0%	345	325	-6%	2%
Sarkandaugava	Sērija	245	240	-2%	0%	265	290	9%	4%
	JP					540	510	-6%	9%
Teika	Sērija	255	270	6%	8%	360	315	-13%	7%
Vecmīlgrāvis	Sērija	210	210	0%	0%	265	265	0%	0%
Ziepniekkalns	Sērija	260	240	-8%	-2%	340	325	-4%	7%
	JP					520	475	-9%	-2%
Zolitūde	Sērija	295	275	-7%	0%	355	325	-8%	3%
Rīga	JP	360	330	-8%	5%	530	535	1%	5%
Rīga	Sērija	255	250	-2%	2%	325	305	-6%	-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