

SVARĪGĀKAIS

- Šogad ik mēnesi darījumu skaits ir stabils – robežās no 800 līdz 900. Taču nepilnīgie dati par augustu liecina, ka iepriekšējā mēnesī darījumu skaits varētu būt starp šī gada augstākajiem.
- Kvadrātmetra cenu izmaiņās redzamas divas izteiktas tendences: Jaunbūvēs ārpus C+ cenas turpina palielināties, kamēr Sērijū un nerenovēto PK izaugsme ir apstājies un redzami cenu samazinājumi.
- Sēriju īpatsvars augusta darījumu skaitā pārsniedz 60%, kas daļēji izskaidro kopējās vidējās darījuma summas samazināšanos (tā šobrīd ir zem 80 tūkst. eiro). Vidējā darījumu summa nesamazinās tikai Jaunbūvēs ārpus C+.
- Pēc samērā negatīviem pārdošanas sludinājumu datiem jūlijā, augustā viss, izņemot Sērijas, atgriezās tuvu iepriekšējam piķim.
- Īres sludinājumu vidējās cenas izmaiņas negatīvi ietekmēja, salīdzinoši, lēto divstābu dzīvokļu skaits jaunajos projektos (gan jaunbūvēs, gan renovētajos): 400-450 EUR/mēn. Līdzīgas izmaiņas bija redzamas pirms gada un varētu būt saistītas ar sezonālu ietekmi, ko izraisa studentu neproporcionālā ietekme uz pieprasījumu attiecīgajos mēnešos.

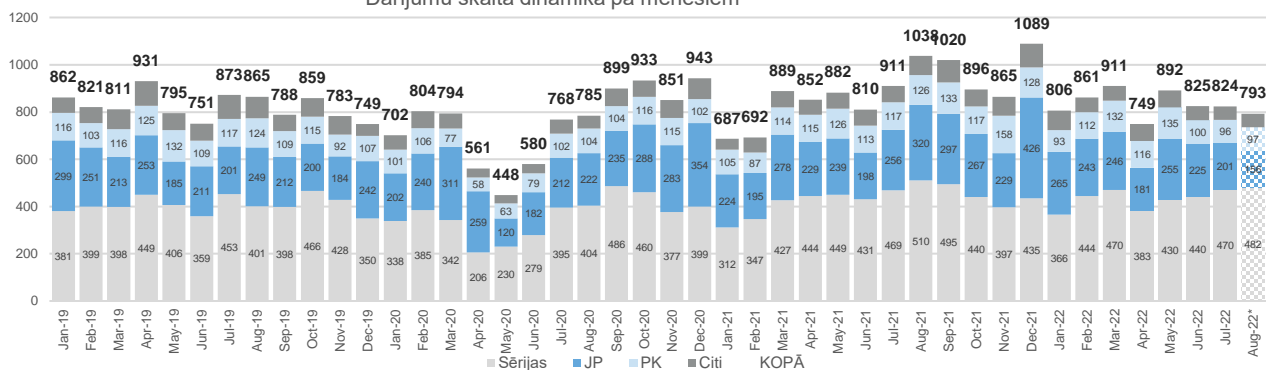
DARĪJUMU SKAITA IZMAIŅAS

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

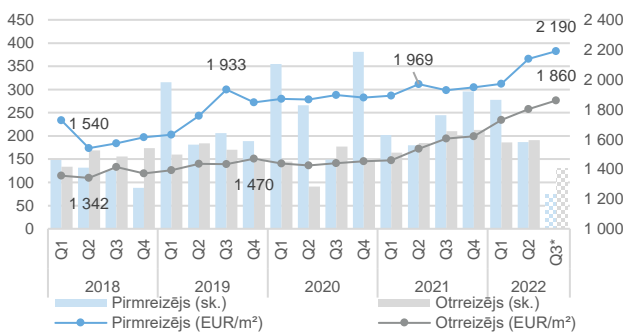
	JŪLIJS	
	m/m	y/y
Kopā	0%	-10%
Sērijas	+7%	0%

DARĪJUMU DATI

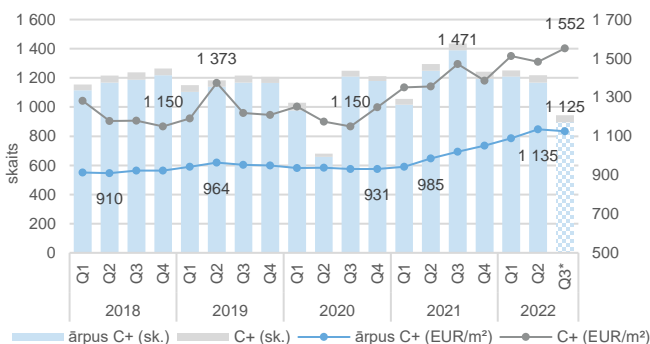
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



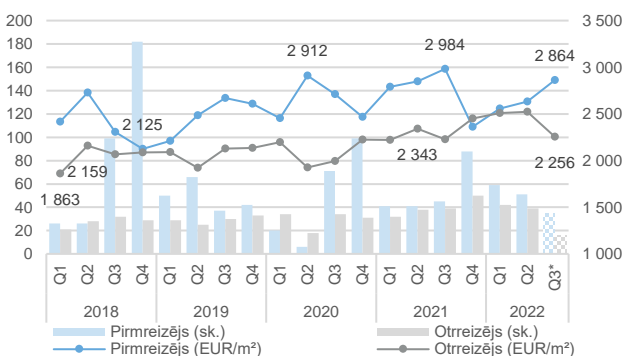
Jaunbūvēs, ārpus C+ (skaits un vidējā iekšējuma cena)



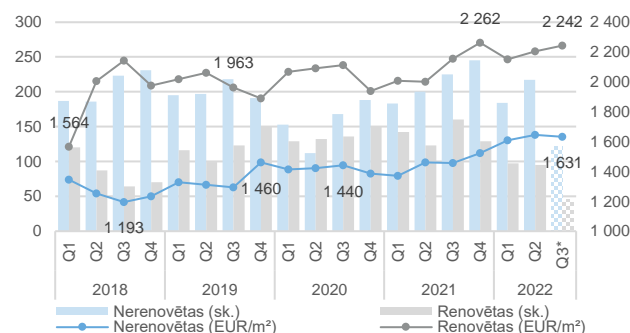
Sērijas (skaits un vidējā iekšējuma cena)



Jaunbūvēs, C+ (skaits un vidējā iekšējuma cena)



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



*Iztrūkst dati par septembra darījumiem, kā arī ne visi augustā notikušie darījumi ir reģistrēti.

DARĪJUMU DATI (turpin.)

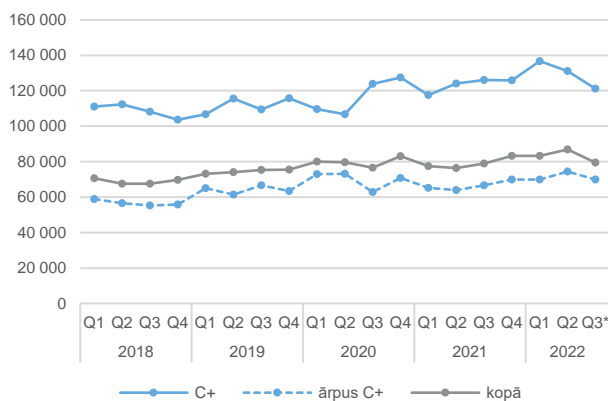
JAUNIE PROJEKTI AR LIELĀKO DARĪJUMU SKAITU: JŪNIJS - AUGUSTS

Projekts	Apkaime	Darījumu sk.	Kopējā Darījumu summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
City Home	Brasa	52	5,8	2 420	47
Trebū Home	Pļavnieki	27	3,0	1 930	59
Ķengaraga zieds	Ķengarags	23	1,3	1 490	48
Raunas Rezidences	Teika	21	3,1	2 000	75
Safrāns	Purviems	21	2,4	2 110	54

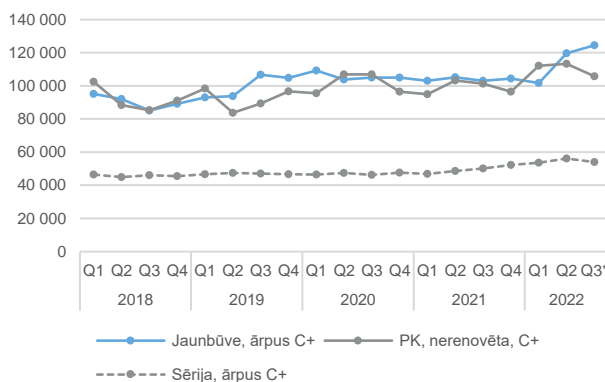
LIELĀKIE AUGUSTĀ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Kuģu 28	690 000	135	5 100
Baznīcas 18A	430 000	125	3 440
Ausekļa 1	395 000	167	2 360
Jaunā Mežaparka 36	358 221	107	3 360
Brīvības 47	310 000	152	2 040

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

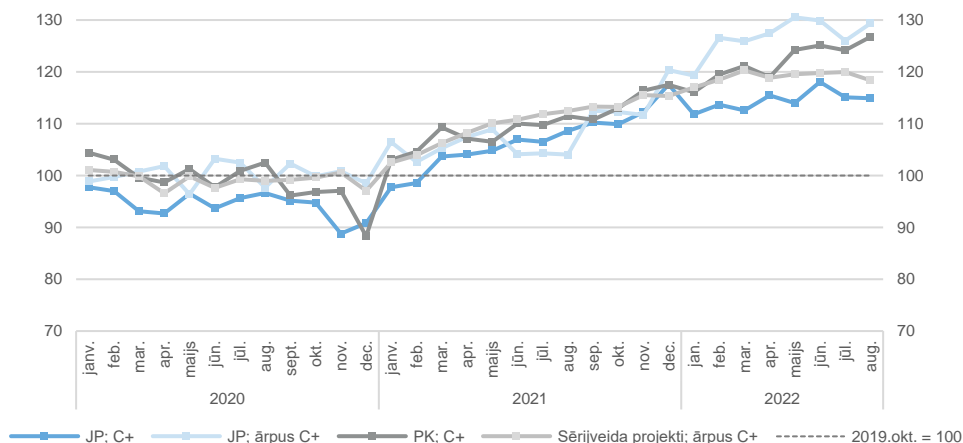


*Iztrūkst dati par septembra darījumiem, kā arī ne visi augustā notikušie darījumi ir reģistrēti.

Avots: VZD, CB

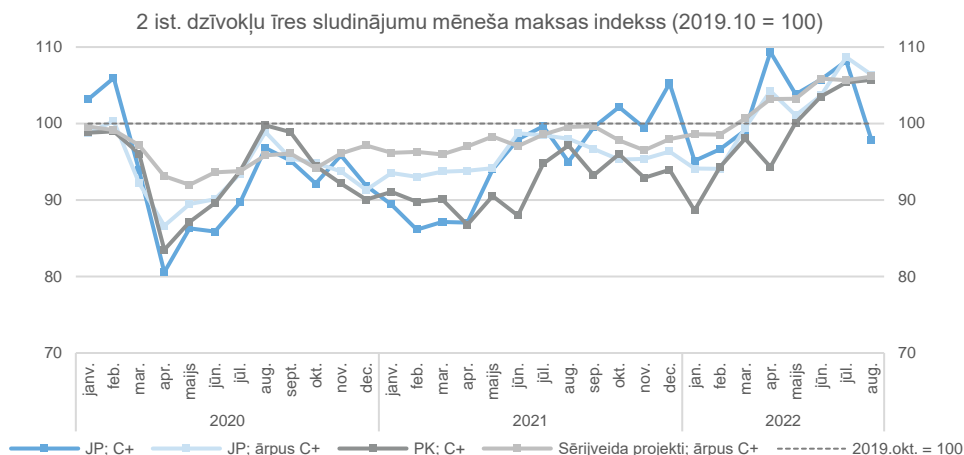
SLUDINĀJUMU DATI

Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)

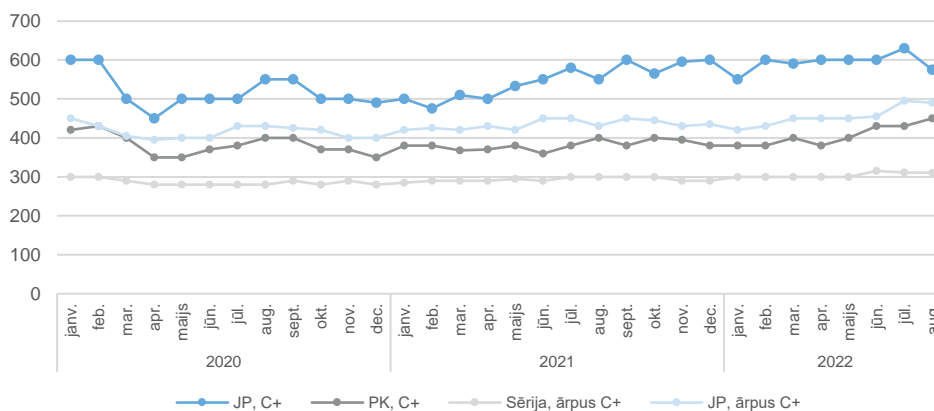


Avots: sludinājumi, CB

SLUDINĀJUMU DATI (turpin.)



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



Avots: sludinājumi, CB

ĪRES CENU MONITORINGS

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Jūlijs	Augusts	M/M	Y/Y	Jūlijs	Augusts	M/M	Y/Y
Centrs	JP	365	370	1%	1%	665	600	-10%	-4%
	JP					610	705	16%	28%
Āgenskalns	Sērīja	280	285	2%	8%	360	360	0%	7%
Iļģuciems	Sērīja	240	245	2%	2%	315	310	-2%	11%
	JP					495	500	1%	8%
Imanta	Sērīja	255	255	0%	6%	300	310	3%	2%
Jugla	Sērīja	230	250	9%	0%	305	300	-2%	3%
Kengarags	Sērīja	245	240	-2%	0%	295	295	0%	9%
Mežciems	Sērīja	235	260	11%	13%	320	345	8%	6%
	JP					450	505	12%	25%
Pļavnieki	Sērīja	265	255	-4%	4%	320	345	8%	6%
	JP					480	500	4%	11%
Purvciems	Sērīja	260	260	0%	6%	340	345	1%	11%
Sarkandaugava	Sērīja	240	245	2%	4%	300	265	-12%	-5%
	JP					530	540	2%	8%
Teika	Sērīja	255	255	0%	-4%	340	360	6%	13%
Vecmīlgrāvis	Sērīja	215	210	-2%	2%	250	265	6%	13%
Ziepiņkalns	Sērīja	240	260	8%	6%	340	340	0%	15%
	JP					495	520	5%	16%
Zolitūde	Sērīja	265	295	11%	9%	400	355	-11%	11%
	JP					495	520	5%	16%
Rīga	JP	345	360	4%	11%	565	530	-6%	2%
Rīga	Sērīja	250	255	2%	4%	320	325	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 METODOLOĢIJA

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