

## SVARĪGĀKAIS

1. Janvāra darījumu skaits ir zemākais kopš pirmā Covid-19 viļņa 2020. gada Q2, pat mājāsēdes laika periods 2021. gada sākumā uzrādīja augstāku darījumu skaitu. Salīdzinot ar 2022. gada decembri – turpat minus 40% un jau nepilnīgie februāra dati uzrāda augstāku aktivitāti.
2. Liela artava 2022. Q4 darījumu skaitam bija tieši pirmreizējā tirgus Jaunbūvēm, kas tika reģistrētas atsevišķos projektos, bez šiem – jau Q4 būtu redzams aktivitātes samazinājums. Gada sākumā aktivitāte šajā segmentā ir zema.
3. Neskatoties uz būtisko darījumu skaita kritumu, cenās nav redzamas lejupejošas tendences, izņemot Sērijās – kur cenas ļoti mēreni samazinās jau turpat gadu. Tomēr jāizceļ, ka Q1 datus ko apkopojam šomēnes Sēriju ārpus C+ cena ir nedaudz augstāka nekā mēnesi iepriekš apkopotajos.
4. Zīmīga cenu tendence atzīmējama otrreizējā tirgū, kur nerenovētās PK ēkās C+ cenas turpina strauji augt un ir pietuvojušās otrreizējā tirgus jaunbūvju cenām.
5. Augstāk aprakstītā tendence vērojama arī vidējās darījumu summas grafikā, kur abu šo segmentu dzīvokļi no cenu līmeņa ap EUR 100,000 posmā no 2019. līdz 2021. ir kopā pacēlušies uz "jauno" vidējo cenu līmeni ap EUR 120,000 sākot no 2022. gada.
6. Pārdošanas sludinājumos vidējā kvadrātmetra cena februārī praktiski nav mainījies. Sērijām un JP ārpus C+ prasītās cenas ir gandrīz nemainīgas jau trešo mēnesi pēc kārtas.
7. Ārī vidējās prasītās tīres maksas februāra mēnesī nav būtiski mainījušās pret iepriekšējo mēnesi. Līdzīgi kā prasītajās pārdošanas cenās: Sērijām, JP ārpus C+ un PK C+ prasīto tīres cenu mediāna ir vienā līmenī jau vismaz trīs mēnešus.

## DARĪJUMU SKAITA IZMAIŅAS

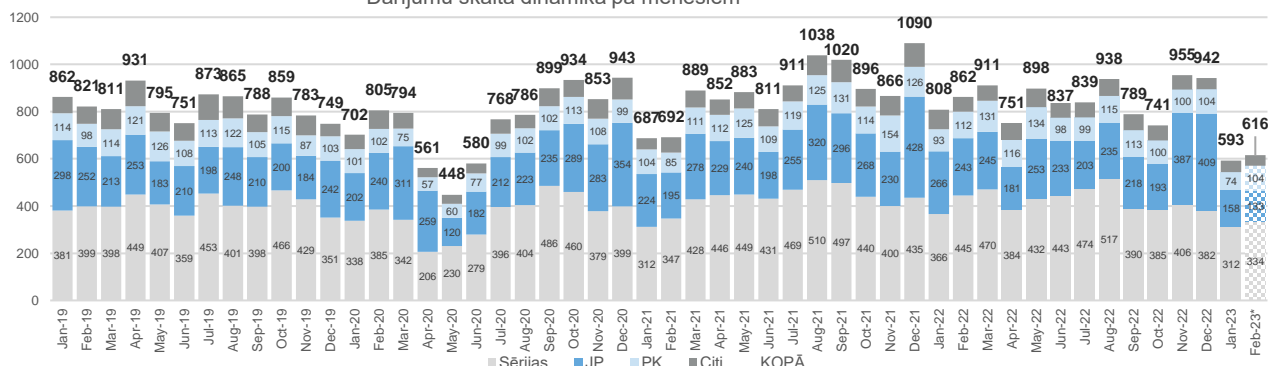
	2022. 4. cet.	
	q/q	y/y
Kopā	+3%	-8%
Sērijas	-15%	-8%
JP	+51%	+7%
PK	-7%	-23%

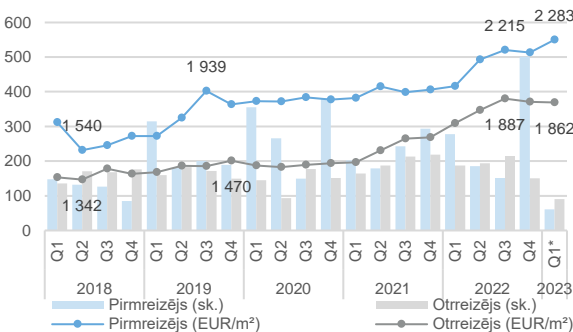
	JANVĀRIS	
	m/m	y/y
Kopā	-37%	-27%
Sērijas	-18%	-15%

## DARĪJUMU DATI

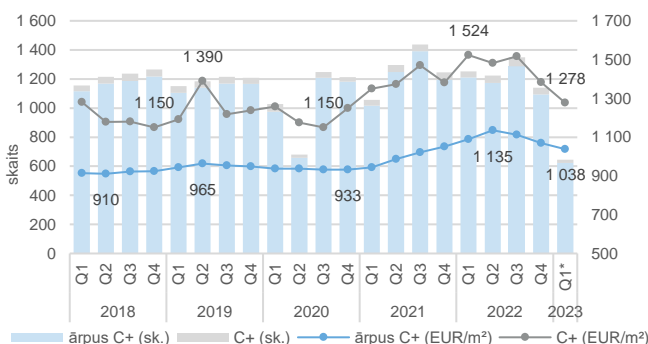
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



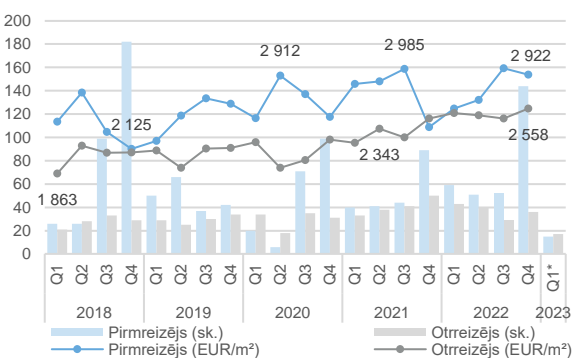
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



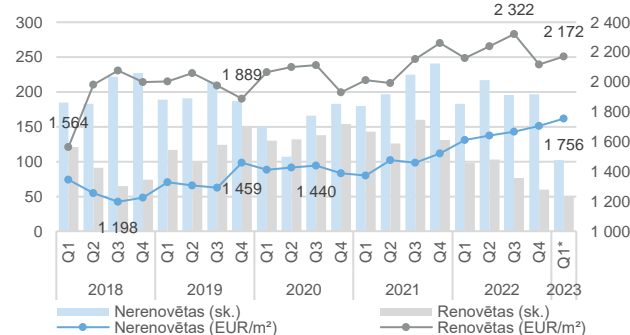
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



\*Iztrūkst martā notikušie darījumi, kā arī ne visi februārī notikušie darījumi ir reģistrēti. Netiek attēlotas vidējās cenas, ja darījumu skaits ir mazāks par 20.  
Avots: VZD, CB

## DARĪJUMU DATI (turpin.)

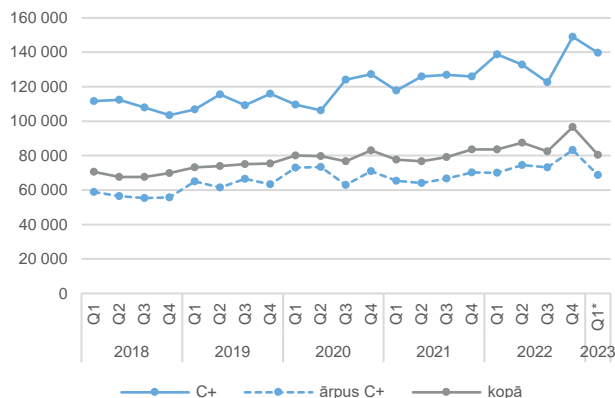
### JAUNIE PROJEKTI AR LIELĀKO DARĪJUMU SKAITU: 2022. G. DECEMBRIS – 2023. G. FEBRUĀRIS

Projekts	Apkaime	Skaits	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m <sup>2</sup>	Vid. platība, m <sup>2</sup>
Merks Viesturdārzs	Pētersala-Andrejsala	87	15,8	2 880	63
Vertikāles	Imanta	65	10,8	2 540	65
Silvas nami	Dreiliņi	42	4,7	2 190	51
Deglava Gleznotāju rezidence	Pļavnieki	41	4,2	1 970	52
Ropažu 16	Teika	25	3,4	2 440	56

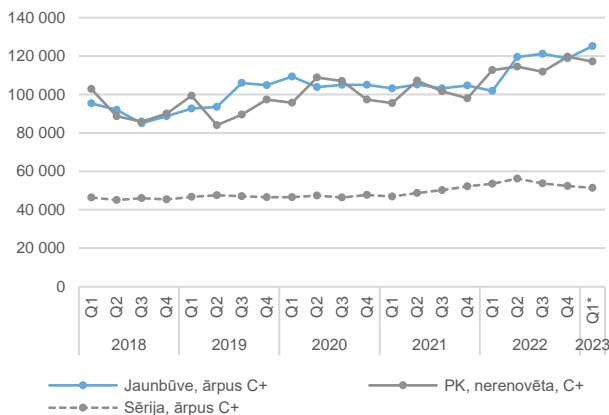
### LIELĀKIE FEBRUĀRĪ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

Adrese	Summa, EUR	Platība, m <sup>2</sup>	Cena, EUR/m <sup>2</sup>
Lāčplēša 11	750 000	152	4 920
Balasta dambis 72	708 300	152	4 670
Vesetas 6	649 000	157	4 130
Rūpniecības 27	410 000	103	3 970
Elizabetes 12	400 000	121	3 290

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

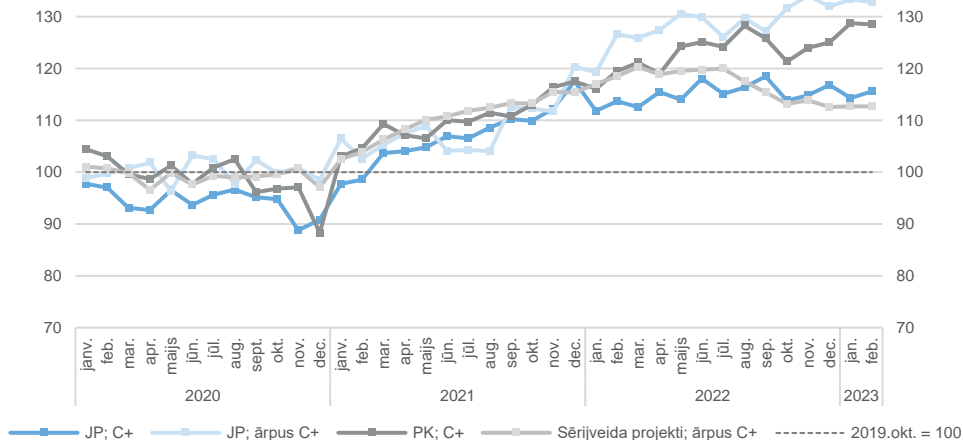


\*Iztrūkst martā notikušie darījumi, kā arī ne visi februārī notikušie darījumi ir reģistrēti.

Avots: VZD, CB

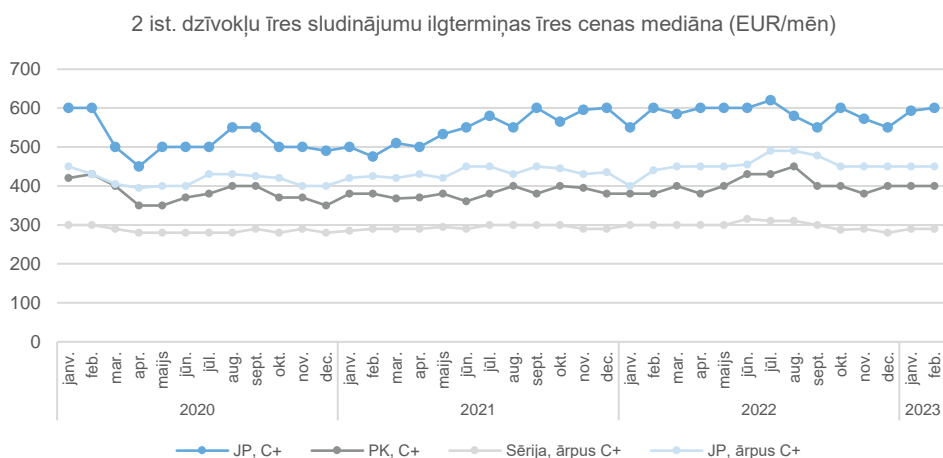
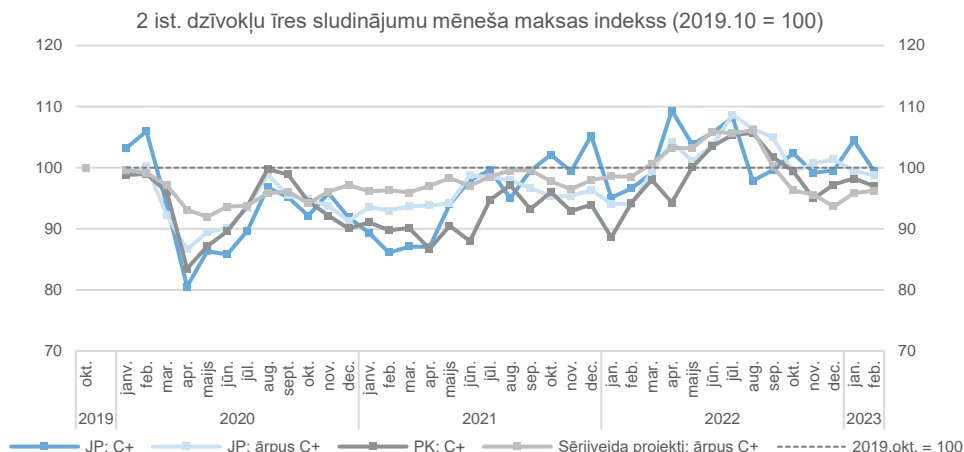
## SLUDINĀJUMU DATI

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



Avots: sludinājumi, CB

## SLUDINĀJUMU DATI (turpin.)



Avots: sludinājumi, CB

## ĪRES CENU MONITORINGS

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Janvāris	Februāris	M/M	Y/Y	Janvāris	Februāris	M/M	Y/Y
Centrs	JP	360	335	-7%	5%	630	610	-3%	3%
Āgenskalns	JP					605	595	-2%	4%
	Sērija	280	305	9%	33%	340	320	-6%	-3%
Ilģuciems	Sērija	245	230	-6%	-2%	285	285	0%	0%
Imanta	JP					480	480	0%	-5%
	Sērija	245	240	-2%	4%	290	285	-2%	-5%
Jugla	Sērija	245	235	-4%	12%	280	280	0%	-3%
Kengarags	Sērija	220	240	9%	7%	275	260	-5%	-7%
Mežciems	Sērija	240	260	8%	11%	285	280	-2%	-7%
Pļavnieki	JP					460	440	-4%	-5%
	Sērija	230	230	0%	0%	315	295	-6%	-6%
Purvciems	JP					450	475	6%	10%
	Sērija	235	235	0%	-4%	305	305	0%	5%
Sarkandaugava	Sērija	225	235	4%	7%	260	265	2%	2%
Teika	JP					435	440	1%	4%
	Sērija	270	240	-11%	0%	310	315	2%	3%
Vecmīlgrāvis	Sērija	205	195	-5%	-3%	255	250	-2%	-2%
Ziepniekkalns	Sērija	245	260	6%	8%	290	320	10%	0%
Zolitūde	JP					495	510	3%	2%
	Sērija	255	290	14%	14%	285	305	7%	-2%
Rīga	JP	325	335	3%	5%	525	520	-1%	5%
Rīga	Sērija	235	240	2%	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 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](mailto:info@cenubanka.lv)

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