

SVARĪGĀKAIS

1. Visi martā notikušie darījumi vēl nav reģistrēti, bet šī brīža informācija norāda uz to, ka darījumu aktivitāte martā būs līdzīga februārim un zemāka nekā citus gadus.
2. Jaunie dati par 1. ceturksni notikušajiem darījumiem nav radījuši būtiskas izmaiņas dzīvokļu pārdošanas vidējās cenās. Kā tendenci var iezīmēt Jaunbūvju un nerenovēto PK C+ cenu pieaugumu.
3. Šī gada 1. ceturksnī Sērijas īpatsvars ir salīdzinoši augsts (54%), kas notur vidējo darījumu summu iepriekšējā līmenī.
4. Pārdošanas sludinājumos izceļami divi aspekti: pirmkārt, turpina augt PK C+ cenas, par 30% pārsniedzot bāzes cenas (bāze: 2019. gada oktobris), otrkārt, nav novērojums cenu kritums Sērijām ārpus C+.
5. Īres cenas, pēc apkures sezonas beigām, varētu piedzīvot ikgadējo sezonālo kāpumu, ko marša datus var jau manīt.

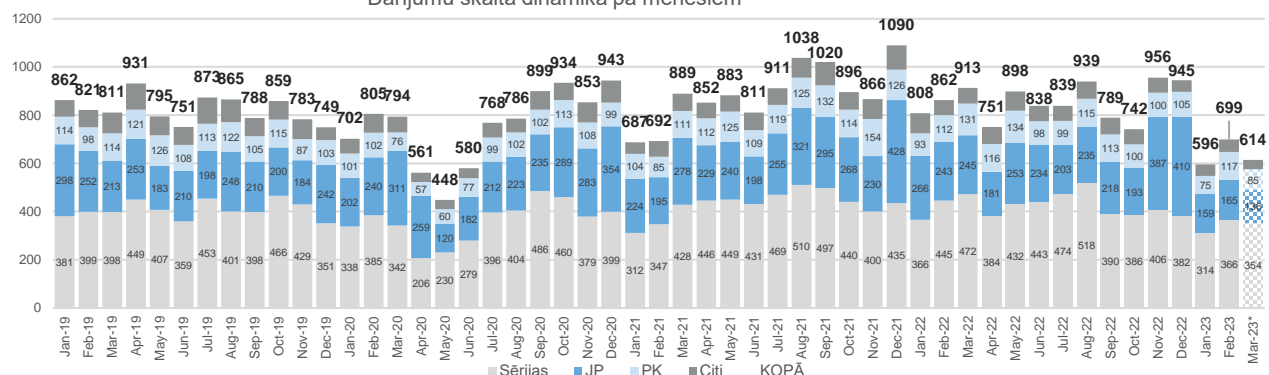
DARĪJUMU SKAITA IZMAIŅAS

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

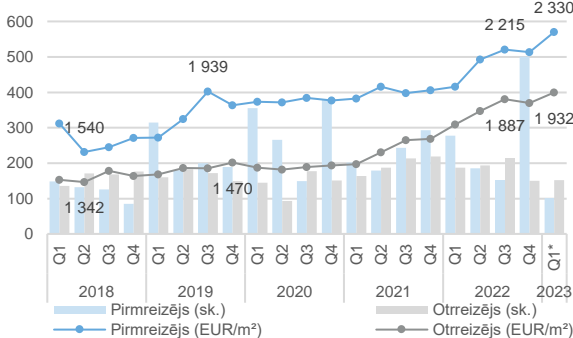
	FEBRUĀRIS	
	m/m	y/y
Kopā	+17%	-19%
Sērijas	+17%	-18%

DARĪJUMU DATI

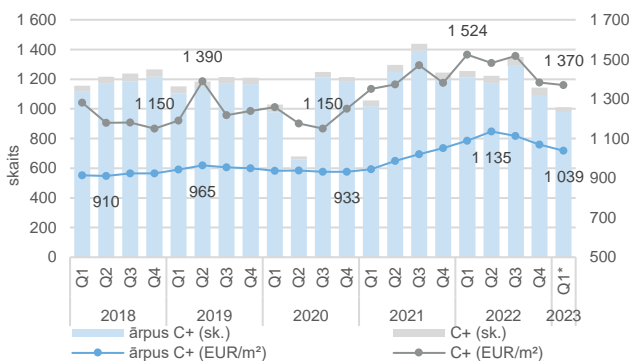
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



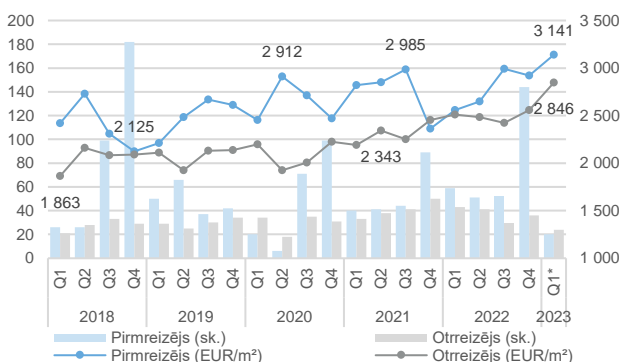
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



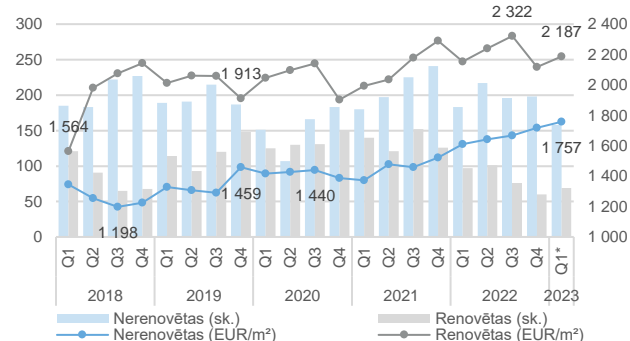
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



*Ne visi martā notikušie darījumi ir reģistrēti.

Avots: VZD, CB

DARĪJUMU DATI (turpin.)

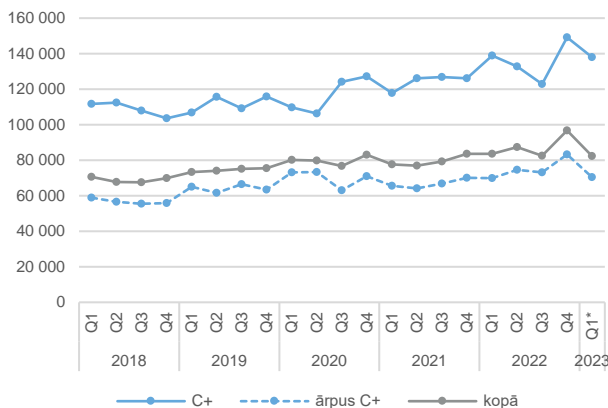
JAUNIE PROJEKTI AR LIELĀKO DARĪJUMU SKAITU: 2023. G. JANVĀRĪ – MARTĀ

Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
Raunas 54a	Teika	21	3,2	2 300	71
Merks Viesturdārzs	Pētersala-Andrejsala	19	4,3	3 200	71
Silvas nami	Dreiliņi	18	1,8	2 140	47
Parka kvartāls	Ziepniekkalns	17	2,2	2 150	61
Deglava Gleznotāju rezidence	Pļavnieki	12	1,2	1 980	50

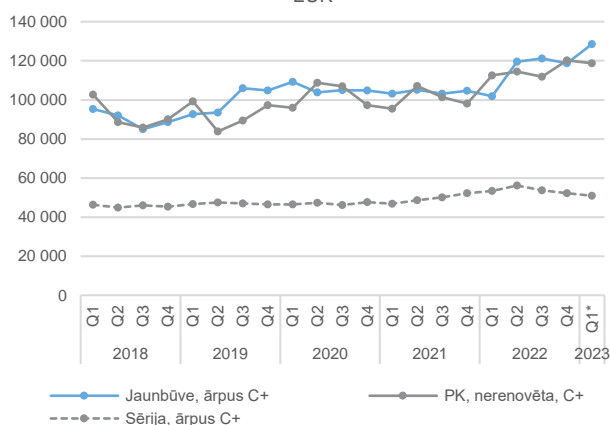
LIELĀKIE MARTĀ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Antonijas 18	700 000	156	4 490
Ausekļa 11	432 000	145	2 990
Raiņa bulvāris 3	350 000	199	1 760
Skolas 38	325 000	147	2 210
Dzirnavu 37	320 000	160	2 000

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

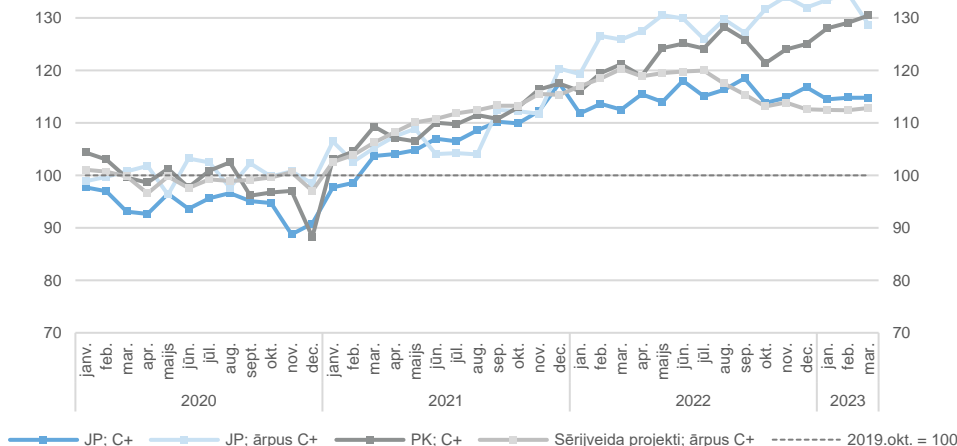


*Ne visi martā notikušie darījumi ir reģistrēti.

Avots: VZD, CB

SLUDINĀJUMU DATI

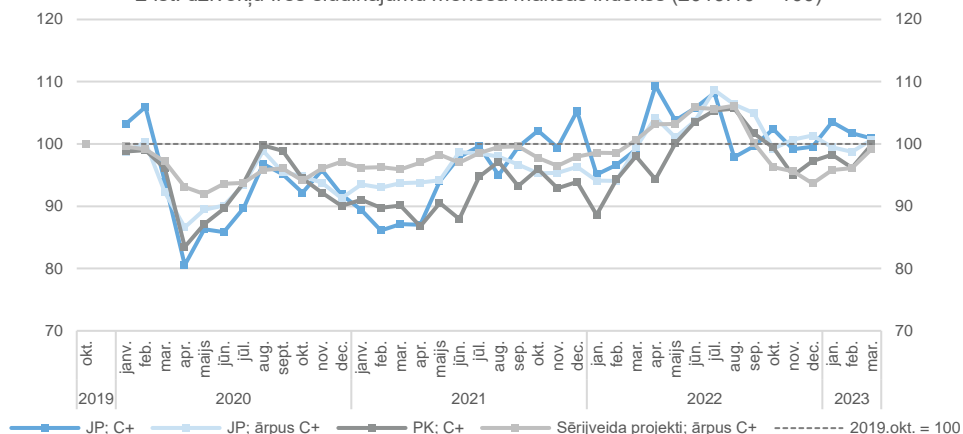
Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)



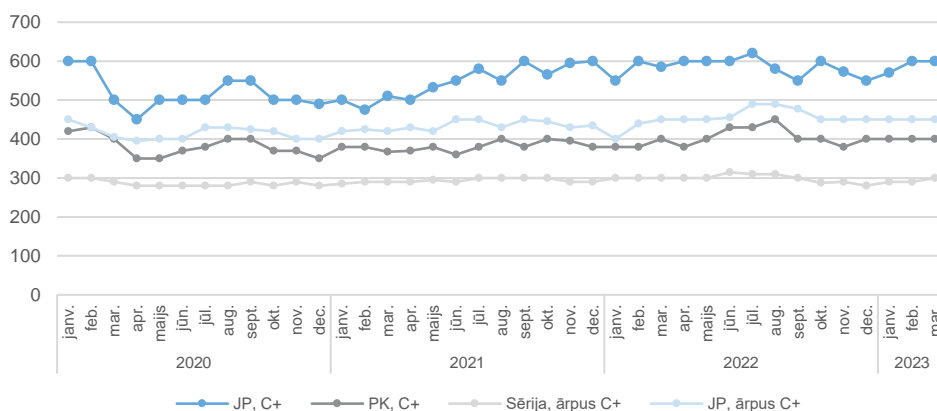
Avots: sludinājumi, CB

SLUDINĀJUMU DATI (turpin.)

2 ist. dzīvokļu trīs sludinājumu mēneša maksas indekss (2019.10 = 100)



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



Avots: sludinājumi, CB

ĪRES CENU MONITORINGS

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Februāris	Marts	M/M	Y/Y	Februāris	Marts	M/M	Y/Y
Centrs	JP	335	365	9%	12%	610	620	2%	2%
Āgenskalns	JP					595	585	-2%	3%
	Sērjja	305	260	-15%	2%	320	325	2%	3%
Ilģuciems	Sērjja	230	230	0%	-10%	285	285	0%	6%
Imanta	JP					480	490	2%	-4%
	Sērjja	240	245	2%	2%	285	290	2%	-8%
Jugla	Sērjja	235	260	11%	16%	280	305	9%	3%
Kengarags	Sērjja	240	240	0%	4%	260	275	6%	-7%
Mežciems	Sērjja	260	245	-6%	11%	280	280	0%	-13%
	JP					440	460	5%	6%
Pļavnieki	Sērjja	230	235	2%	2%	295	315	7%	3%
	JP					475	485	2%	4%
Purvciems	Sērjja	235	260	11%	8%	305	315	3%	7%
	JP					440	485	10%	-8%
Sarkandaugava	Sērjja	235	235	0%	2%	265	295	11%	11%
Teika	JP					440	485	10%	-8%
	Sērjja	240	260	8%	8%	315	340	8%	5%
Vecmīlgrāvis	Sērjja	195	205	5%	2%	250	235	-6%	-8%
Ziepniekkalns	Sērjja	260	260	0%	11%	320	310	-3%	2%
	JP					510	495	-3%	-
Zolitūde	Sērjja	290	245	-16%	-17%	305	305	0%	-10%
Rīga	JP	335	345	3%	13%	520	525	1%	2%
Rīga	Sērjja	240	245	2%	2%	295	300	2%	-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 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 – sērijveida 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