

SVARĪGĀKAIS

- Darījumu skaita pieaugums martā, salīdzinot ar janvāri un februāri, nav spējis būtiski uzlabot ceturkšņa rādītājus. Pirmajā ceturksnī darījumu skaits bija aptuveni par 20% mazāks gan par iepriekšējo ceturksni, gan par 2022. gada pirmo ceturksni. Lielākais kritums vērojams JP kategorijā (attiecīgi: -48% un -31%). Arī nepilnīgie aprīļa dati, pagaidām, neizskatās iepriecinoši.
- Datos novērojam, ka daudz apspriestais EURIBOR samazina arī darījumu īpatsvaru ar hipotekām. 2023.Q1 ar hipotēku bija aptuveni 35%, kas ir zemākais rādītājs apskatītajā periodā (kopš 2018. gada). Tā kā JP ir lielākais hipotēku īpatsvars, tad EURIBOR likmes ir būtisks darījumu skaita samazinājuma iemesls.
- Aprīlī tika reģistrēts šī gada pirmais darījums Rīgas dzīvokļu tirgū, kas pārsniedza 1 miljonu eiro. Tas notika marta beigās Kuģu ielā 28. Zīmīgi, ka šoreiz visi pieci lieliekie darījumi pārsniedza 500 tūkst. eiro atzīmi.
2020. gada aprīlī sāka strauji palielināties pārdoto Sērīju skaits, kurām kvadrātmetra cena pārsniedza 1000 eiro, taču kopš 2022. gada oktobra šis skaits sāka samazināties. Šobrīd tas ir aptuveni 2021. gada aprīļa līmeni.
- Otro mēnesi kāpj Sērīju sludinājumu cenas, citās kategorijās tendences nav izteikta. 20% zemāka aktivitāte nav negatīvi ietekmējusi cenas un pat Sērījās pēdējos mēnešus ir redzamas pozitīvas tendences.
- Lielākajās grupās kāpj Tres cena, bet izaugsme ir mērena, salīdzinot ar piedāvāto dzīvokļu skaita kritumu (salīdzinot ar janvāri, aprīlī aktīvo sludinājumu skaits samazinājās par 31%). Aplūkojot mediānas, redzams, ka vidējās cenas izaugsme balstīta galvenokārt uz to, ka šobrīd ir vairāk dārgu piedāvājumu, jo mediāna būtiski nav mainījusies.

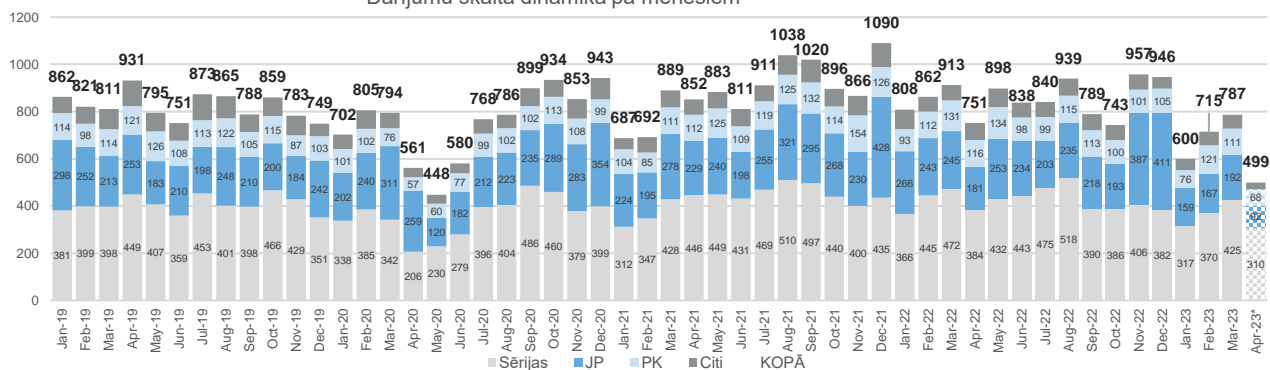
DARĪJUMU SKAITA IZMAIŅAS

	2023. 1. cet.	
	q/q	y/y
Kopā	-21%	-19%
Sērījas	-5%	-13%
JP	-48%	-31%
PK	+1%	-8%

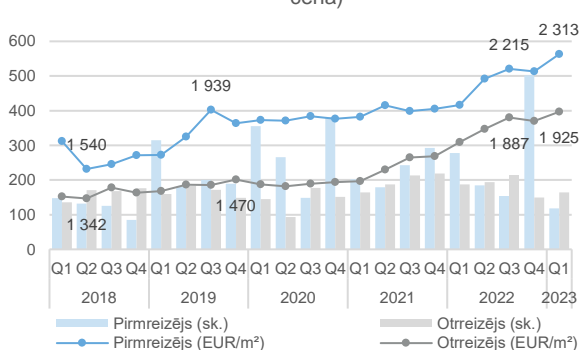
	MARTS	
	m/m	y/y
Kopā	+10%	-14%
Sērījas	+15%	-10%

DARĪJUMU DATI

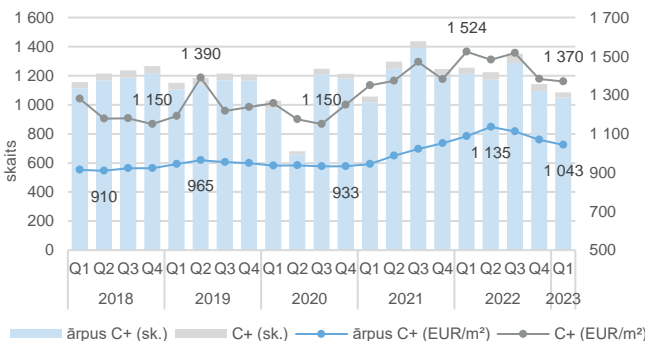
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



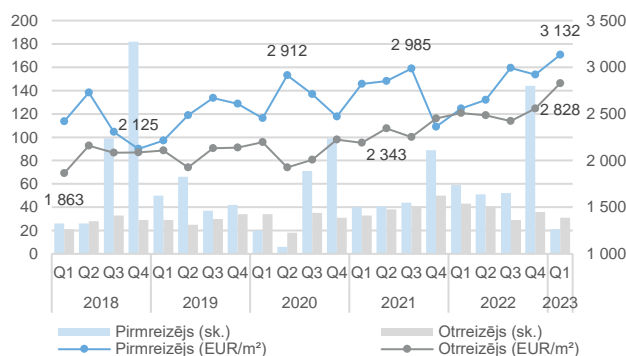
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekšējuma cena)



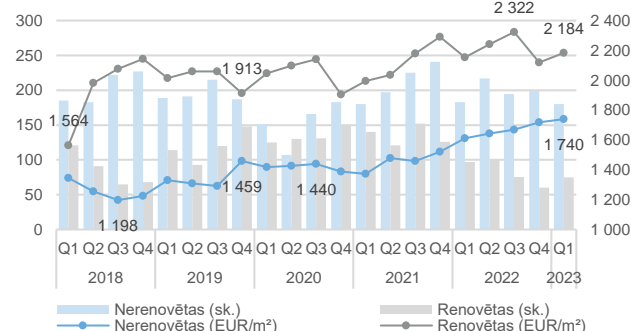
Sērījas (skaits un vidējā iekšējuma cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekšējuma cena)



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



*Ne visi aprīlī notikušie darījumi ir reģistrēti.

Avots: VZD, CB

DARĪJUMU DATI (turpin.)

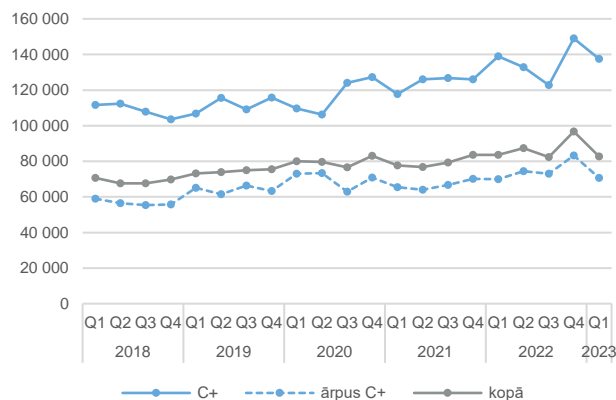
JAUNIE PROJEKTI AR LIELĀKO DARĪJUMU SKAITU: FEBRUĀRĪ – APRĪLĪ

Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
Parka kvartāls	Ziepniekkalns	27	3,2	2 170	57
Raunas Rezidences	Teika	25	3,8	2 290	73
Laboratorijas 4	Grīziņkalns	14	1,2	1 600	53
Kaivas 50	Dreiliņi	12	1,0	1 540	53
Pagalms 87	Avoti	11	0,8	1 510	48

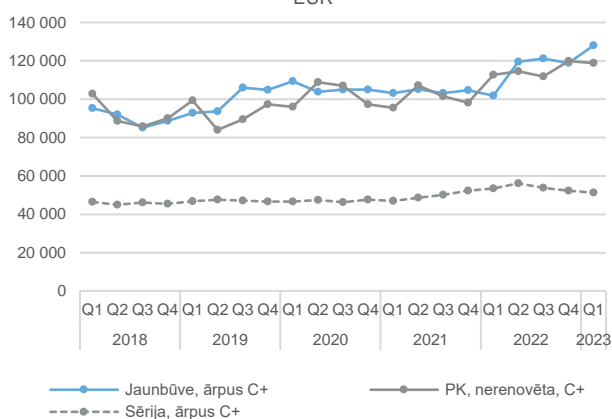
LIELĀKIE APRĪLĪ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Kuģu 28	1 240 250	182	6 800
Kuģu 28	629 000	135	4 660
Skanstes 29A	602 100	212	2 840
Vesetas 6	600 000	238	2 520
Jaunā Mežaparka 46	463 000	215	2 150

Vidējā darījuma summa, EUR



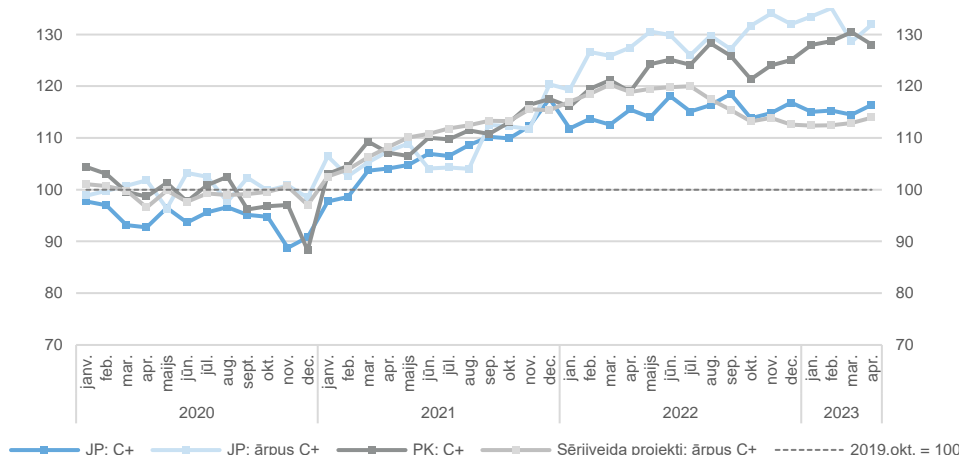
Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR



Avots: VZD, CB

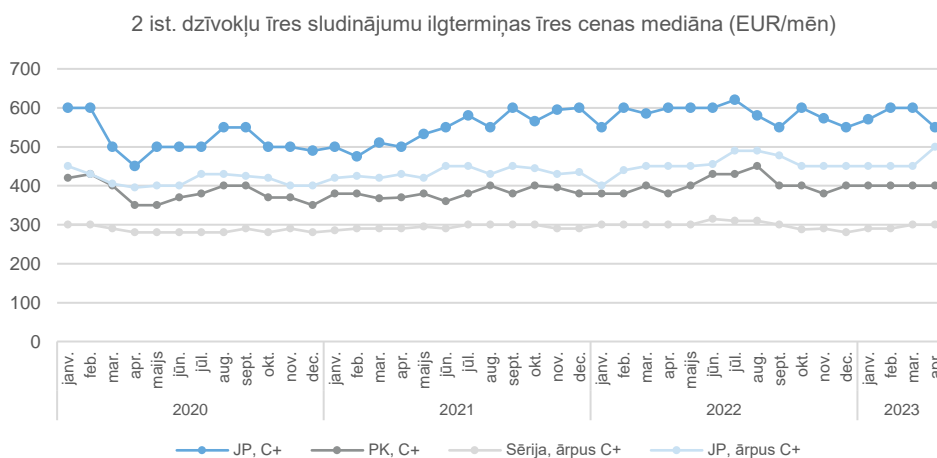
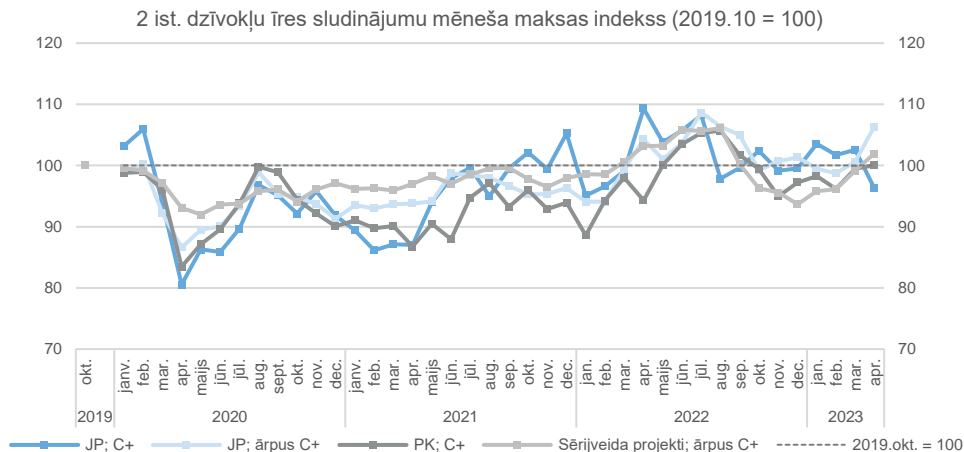
SLUDINĀJUMU DATI

Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)



Avots: sludinājumi, CB

SLUDINĀJUMU DATI (turpin.)



Avots: sludinājumi, CB

ĪRES CENU MONITORINGS

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Marts	Aprīlis	M/M	Y/Y	Marts	Aprīlis	M/M	Y/Y
Centrs	JP	365	365	0%	12%	620	590	-5%	-17%
Āgenskalns	JP					585	690	18%	15%
	Sērija	260	260	0%	2%	325	370	14%	6%
Ilģuciems	Sērija	230	230	0%	-10%	285	305	7%	-3%
Imanta	JP					490	595	21%	24%
	Sērija	245	245	0%	2%	290	295	2%	-3%
Jugla	Sērija	260	260	0%	16%	305	300	-2%	-6%
Kengarags	Sērija	240	240	0%	4%	275	285	4%	0%
Mežciems	Sērija	245	245	0%	11%	280	345	23%	0%
Pļavnieki	JP					460	470	2%	18%
	Sērija	235	235	0%	2%	315	310	-2%	0%
Purvciems	Sērija	260	260	0%	8%	485	470	-3%	-10%
Sarkandaugava	Sērija	235	235	0%	2%	295	295	0%	18%
Teika	JP					485	545	12%	6%
	Sērija	260	260	0%	8%	340	345	1%	6%
Vecmīlgrāvis	Sērija	205	205	0%	2%	235	250	6%	0%
Ziepiņekkalns	Sērija	260	260	0%	11%	310	340	10%	6%
Zolitūde	JP					495	0	-	-
	Sērija	245	245	0%	-17%	305	365	20%	3%
Rīga	JP	345	345	0%	13%	525	530	1%	-6%
Rīga	Sērija	245	245	0%	2%	300	310	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 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