

## SVARĪGĀKAIS

- Pēc netipiski zemās tirgus aktivitātes gada sākumā, paredzams, ka maijā, pēc visu darījumu reģistrēšanas, būs vērojams šī gada darījumu skaita rekords.
- Zemais darījumu skaits rada pamanāmas izmaiņas vidējās cenās:
  - Sērijas C+ ir neliels darījumu skaits un atsevišķi netipiski dārgi darījumi;
  - Pirmreizējais darījums Jaunbūvēs ārpus C+ ievērojamu daļu veido darījumi projektos, kur vidējā cena uz iekštelpu kvadrātmetru tuvojās 3000 eiro;
  - Sērijas ārpus C+ cenas ir nedaudz augušas, vienlaikus, sludinājumu dati nerāda, ka šī tendence ir noturīga.
- Cenu ziņā zīmīga ir PK C+ dinamika. Vidējā cena Q2 ir samazinājusies par 8% un līdzīga tendence redzama arī pārdošanas sludinājumos.
- PK darījumu dēļ, samazinājusies vidējā darījumu summa tirgū, kā arī izveidojusies ievērojama plaisa starp Jaunbūvēm un pārējiem projektiem.
- Maijā pārdošanas sludinājumos nav redzamas jaunas tendences, izņemot iepriekš pieminēto PK C+ cenu samazināšanos. Savukārt, Īres cenas, neskatoties uz darījumu samazināšanos, pagaidām neuzrāda izaugsmi.

## DARĪJUMU SKAITA IZMAIŅAS

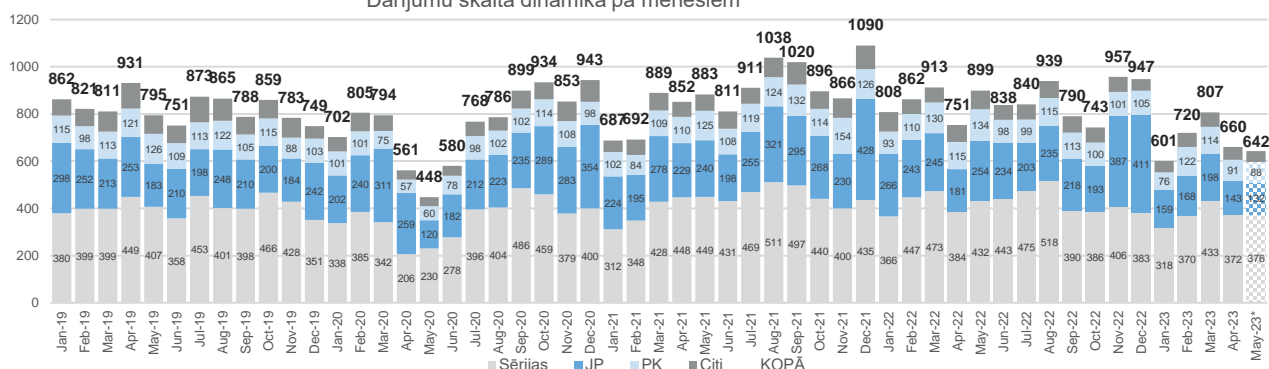
	2023. 1. cet.	
	q/q	y/y
Kopā	-20%	-18%
Sērijas	-5%	-13%
JP	-47%	-30%
PK	+2%	-6%

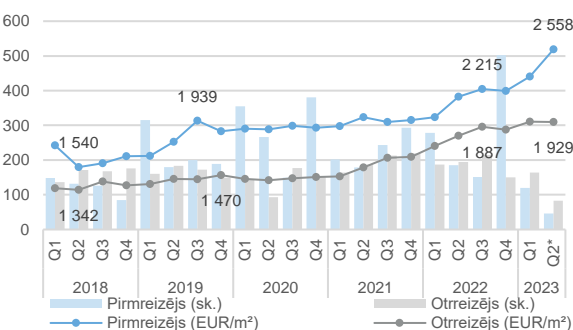
	APRĪLIS	
	m/m	y/y
Kopā	-18%	-12%
Sērijas	-14%	-3%

## DARĪJUMU DATI

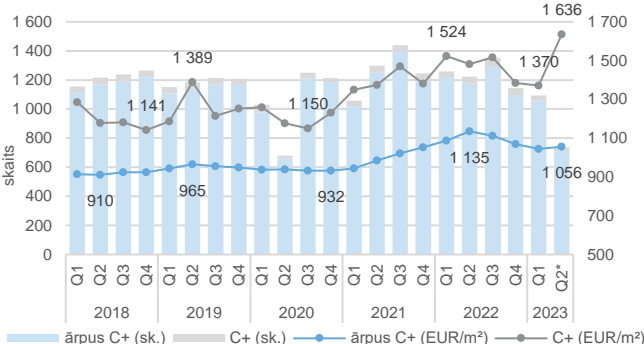
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



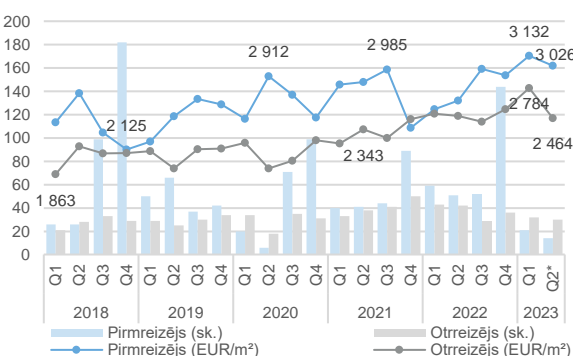
Jaunbūvēs, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



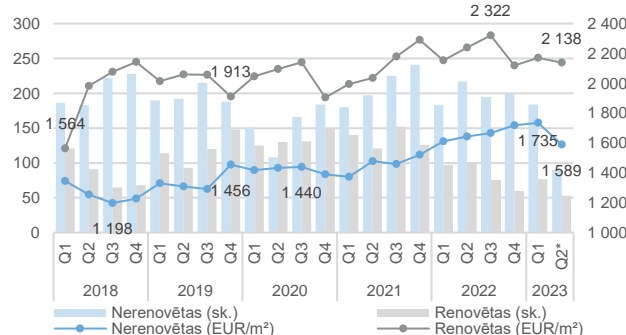
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūvēs, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



\*Trūkst jaunajā reģistrētie darījumi un ne visi maijā notikušie darījumi ir reģistrēti.

Avots: VZD, CB

## DARĪJUMU DATI (turpin.)

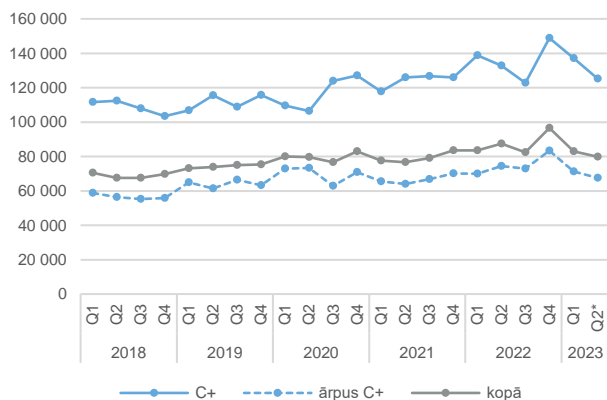
### JAUNIE PROJEKTI AR LIELĀKO DARĪJUMU SKAITU: MARTĀ – MAIJĀ

Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m <sup>2</sup>	Vid. platība, m <sup>2</sup>
Parka kvartāls	Ziepniekkalns	27	3,2	2 150	57
Krāsotāju 13	Avoti	20	1,2	1 530	37
Laboratorijas 4	Grīziņkalns	15	1,3	1 610	54
Kaivas 50	Dreiliņi	14	1,2	1 610	55
Raunas Rezidences	Teika	13	1,9	2 250	71

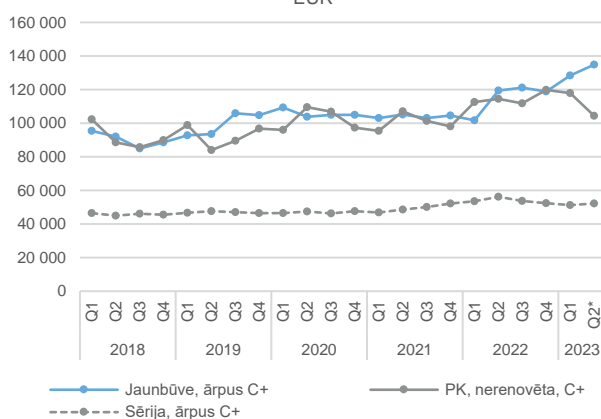
### LIELĀKIE MAIJĀ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m <sup>2</sup>	Vid. platība, m <sup>2</sup>	Adrese	Summa, EUR	Platība, m <sup>2</sup>	Cena, EUR/m <sup>2</sup>
Parka kvartāls	Ziepniekkalns	27	3,2	2 150	57	Kuģu 28	540 000	115	4 700
Krāsotāju 13	Avoti	20	1,2	1 530	37	Jaunā Mežaparka 46	530 000	200	2 660
Laboratorijas 4	Grīziņkalns	15	1,3	1 610	54	E. Melngaiļa 2	430 000	139	3 100
Kaivas 50	Dreiliņi	14	1,2	1 610	55	Stūrīša 4	365 000	139	2 630
Raunas Rezidences	Teika	13	1,9	2 250	71	Dzirnavu 37	362 000	163	2 220

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

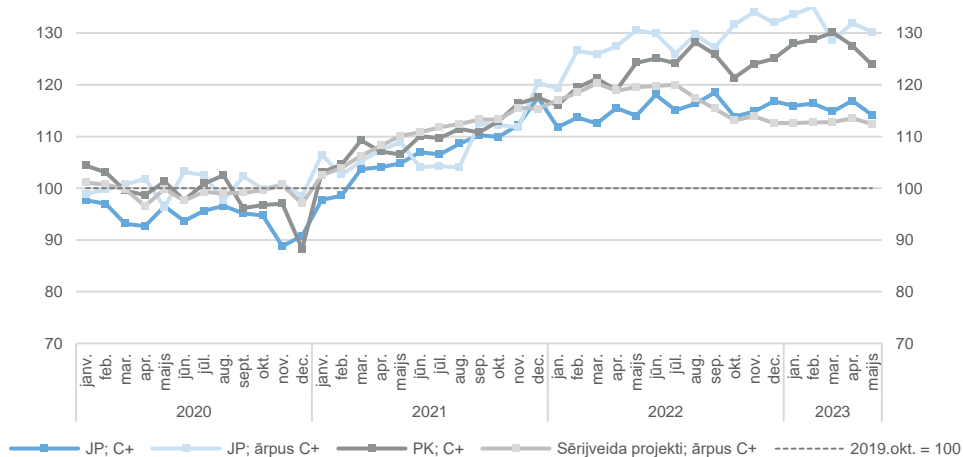


\*Trūkst jūnijā reģistrētie darījumi un ne visi maijā notikušie darījumi ir reģistrēti.

Avots: VZD, CB

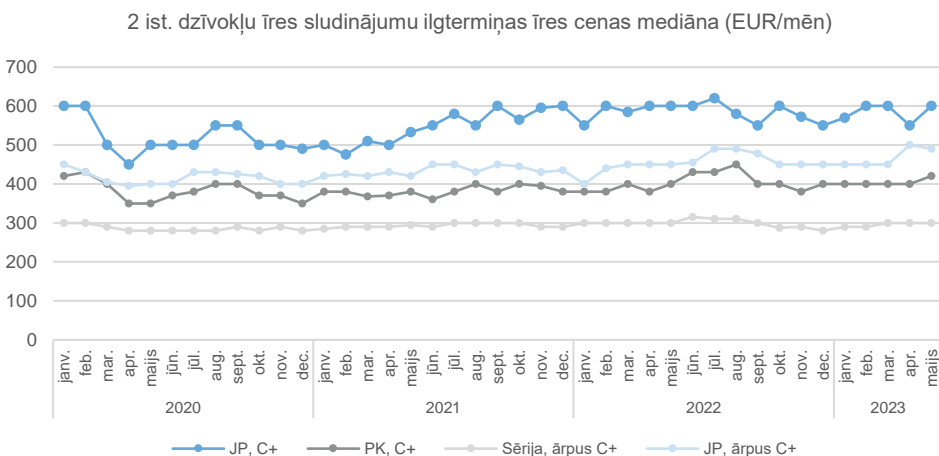
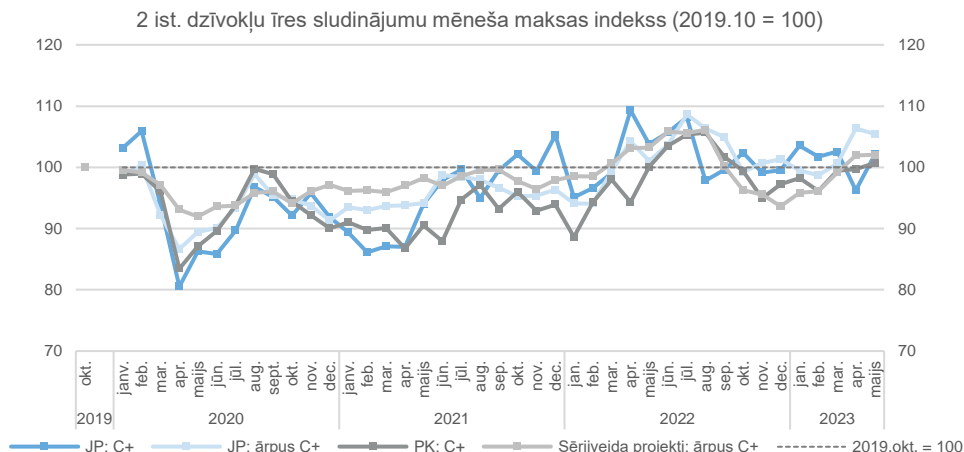
## SLUDINĀJUMU DATI

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



Avots: sludinājumi, CB

## SLUDINĀJUMU DATI (turpin.)



Avots: sludinājumi, CB

## ĢRES CENU MONITORINGS

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Aprīlis	Maijs	M/M	Y/Y	Aprīlis	Maijs	M/M	Y/Y
Centrs	JP	365	370	1%	7%	590	630	7%	-4%
Āgenskalns	JP					690	685	-1%	5%
	Sērija	260	275	6%	12%	370	405	9%	33%
Ilģuciems	Sērija	230	255	11%	2%	305	305	0%	0%
Imanta	JP					595	505	-15%	-2%
	Sērija	245	255	4%	-2%	295	310	5%	-3%
Jugla	Sērija	260	255	-2%	11%	300	285	-5%	-7%
Kengarags	Sērija	240	235	-2%	-2%	285	270	-5%	-8%
Meģciems	Sērija	245	255	4%	2%	345	295	-14%	-11%
Pļavnieki	JP					470	505	7%	23%
	Sērija	235	245	4%	2%	310	325	5%	2%
Purvciems	JP					470	495	5%	-4%
	Sērija	260	255	-2%	0%	315	325	3%	5%
Sarkandaugava	Sērija	235	240	2%	7%	295	320	8%	3%
Teika	JP					545	480	-12%	-12%
	Sērija	260	260	0%	-9%	345	305	-12%	-12%
Vecmīlģrāvis	Sērija	205	215	5%	-2%	250	250	0%	2%
Ziepniekkalns	Sērija	260	260	0%	-5%	340	330	-3%	5%
Zolitģde	JP					0	550	-	8%
	Sērija	245	305	24%	11%	365	340	-7%	8%
Rģga	JP	345	345	0%	5%	530	540	2%	-1%
Rģga	Sērija	245	255	4%	2%	310	315	2%	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, specprojekti);

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)