

## SVARĪGĀKAIS

1. Darījumu skaits ir atgriezies pēdējo gadu vidējā līmenī, galvenokārt, pateicoties lielajam daudzumam reģistrēto jauno projektu un diezgan aktīvam Sērijas tirgum.
2. Otrajā ceturksnī jaunbūvju tirgū ārpus C+ vērojamas divas, atšķirīgas tendences: pirmreizējā tirgus cenas aug, jo joprojām tiek reģistrēti iepriekš noslēgtie rezervāciju līgumi, bet otrreizējais tirgus cenas samazinās. Vidējā reģistrētās kvadrātmetra cenu atšķirība bija aptuveni 600 eiro, kas ir lielākā pēdējo piecu gadu laikā.
3. Nerenovētu dzīvokļu augstākā vidējā cena PK C+ bija 2022.Q4, Sērijām ārpus C+ tā bija 2022.Q2, vidējās dzīvokļu cenas abu veidu projektos kopš tā laika ir nokritušas par aptuveni 7-8%. PK cenas kritumu uzrādījušas viena Q2 ietveros, kamēr Sērijas pakāpeniski gada garumā.
4. Aplūkojot sludinājumu datus, jūnijā pārdošanas cenu kritums vērojams visos segmentos. Vēlprojosām piedāvājums gandrīz visos segmentos ir būtiski augstāks par pēdējo gadu vidējo, bet kopumā ar cenu samazināšanos, aug arī darījumu skaits un, attiecīgi, piedāvājums samazinās.
5. Strauji aug prasītās īres cenas: 5-10% visos segmentos. Jāatzīmē, ka sezonālitate ietekmē īres cenas un katru gadu vasarā ir vērojams cenu kāpums, taču šogad tas ir straujākais kopš 2019. gada (vecākais gads ar salīdzināmiem datiem), sasniedzot augstākās prasītās cenas. Izteiktākais kāpums redzams JP tirgū.

## DARĪJUMU SKAITA IZMAIŅAS

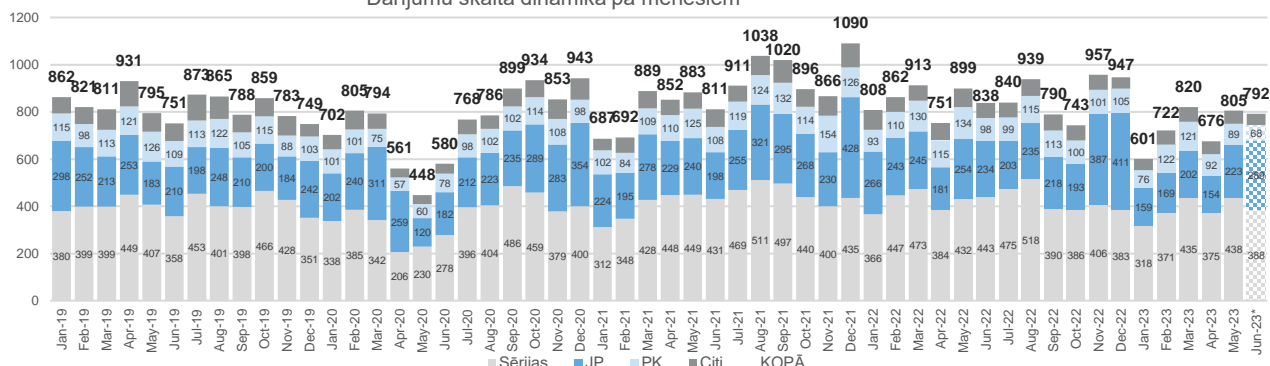
	2023. 1. cet.	
	q/q	y/y
Kopā	-19%	-17%
Sērijas	-4%	-13%
JP	-47%	-30%
PK	+4%	-4%

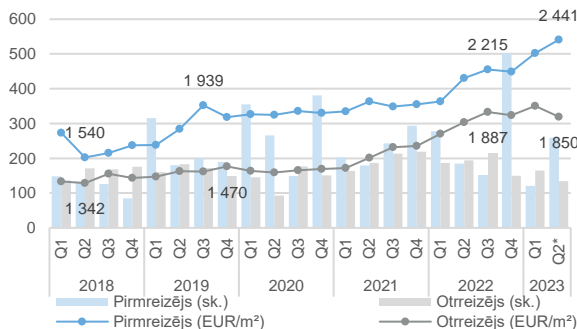
	MAIJS	
	m/m	y/y
Kopā	+19%	-10%
Sērijas	+17%	+1%

## DARĪJUMU DATI

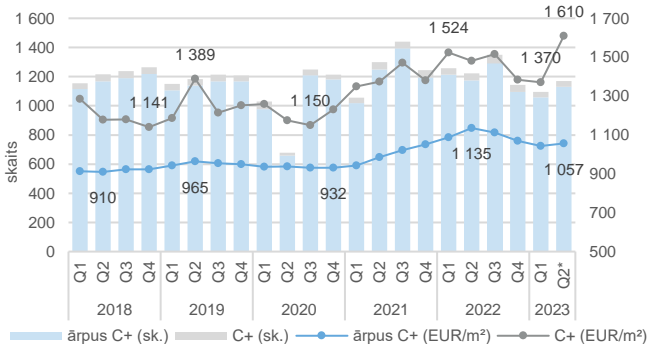
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



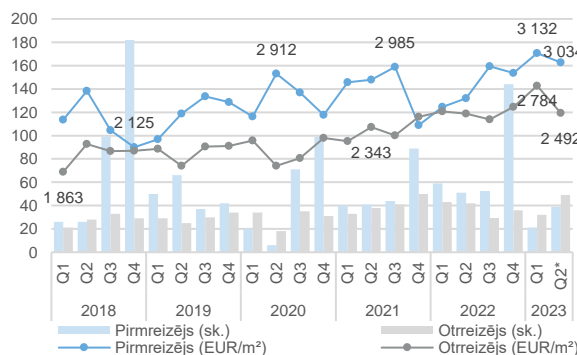
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



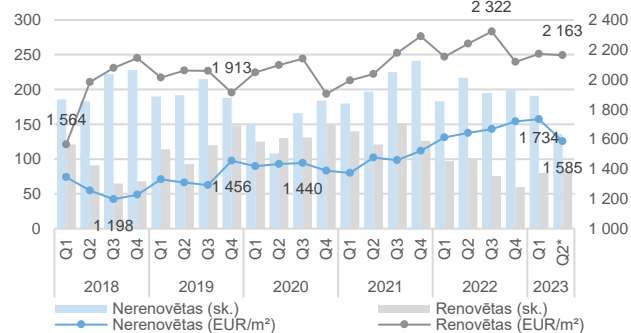
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



\*Ne visi jūnijā notikušie darījumi ir reģistrēti.

Avots: VZD, CB

## DARĪJUMU DATI (turpin.)

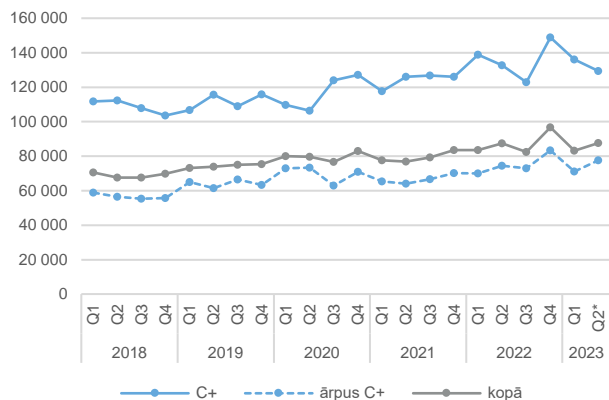
### JAUNIE PROJEKTI AR LIELĀKO DARĪJUMU SKAITU: APRĪLĪ – JŪNIJĀ

Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m <sup>2</sup>	Vid. platība, m <sup>2</sup>
Krasta kvartāls	Maskavas forštate	56	6,5	2 340	49
Kuldīgas parks	Zasulauks	55	7,5	2 410	57
Silvas nami	Dreiliņi	48	6,2	2 430	53
Ropažu 16	Teika	40	5,9	2 880	51
Ezerjugla	Jugla	30	3,8	2 110	60

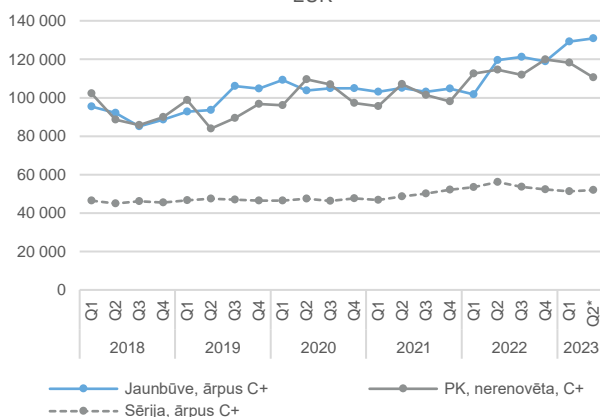
### LIELĀKIE JŪNIJĀ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

Adrese	Summa, EUR	Platība, m <sup>2</sup>	Cena, EUR/m <sup>2</sup>
Vesetas 6	573 000	157	3 640
Strēlnieku 8	470 804	97	4 870
Noliktavas 3	450 000	232	1 940
Blaumaņa 9	353 000	122	2 900
Krišjāņa Barona 55	345 000	319	1 080

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

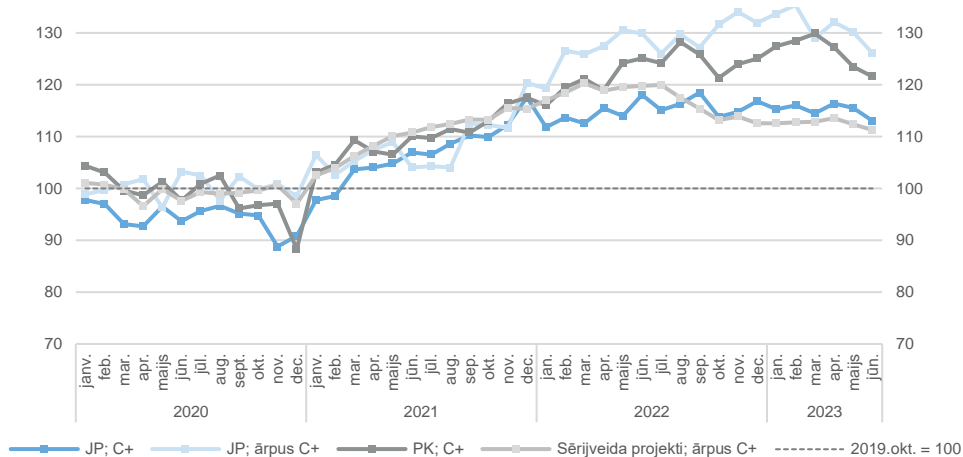


\*Ne visi jūnijā notikušie darījumi ir reģistrēti.

Avots: VZD, CB

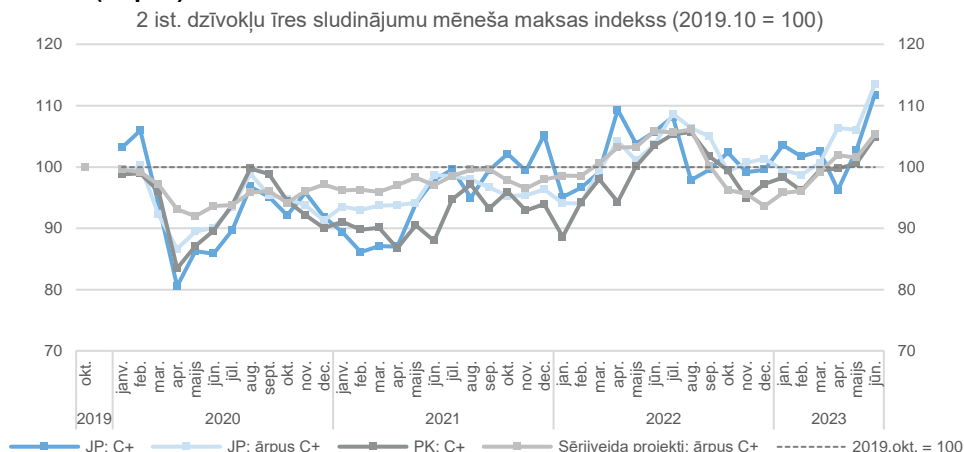
## SLUDINĀJUMU DATI

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

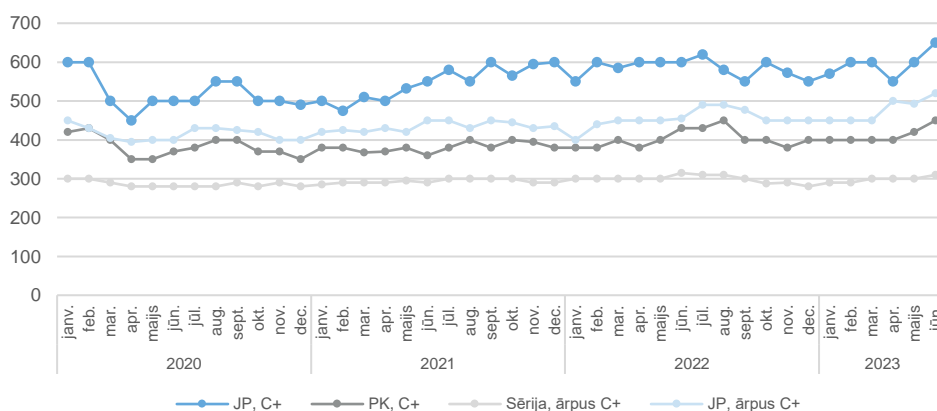


Avots: sludinājumi, CB

## SLUDINĀJUMU DATI (turpin.)



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



Avots: sludinājumi, CB

## ĪRES CENU MONITORINGS

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Maijs	Jūnijs	M/M	Y/Y	Maijs	Jūnijs	M/M	Y/Y
Centrs	JP	370	415	12%	15%	630	690	10%	6%
Āgenskalns	JP					685	690	1%	5%
	Sērija	275	280	2%	6%	405	375	-7%	3%
Ilģuciemis	Sērija	255	245	-4%	-4%	305	315	3%	2%
Imanta	JP					505	540	7%	5%
	Sērija	255	260	2%	4%	310	305	-2%	-2%
Jugla	Sērija	255	265	4%	8%	285	295	4%	-5%
Kengarags	Sērija	235	245	4%	7%	270	290	7%	-5%
Mežciems	Sērija	255	270	6%	6%	295	350	19%	-4%
Pļavnieki	JP					505	460	-9%	5%
	Sērija	245	255	4%	-4%	325	330	2%	2%
Purvciems	JP					495	540	9%	11%
	Sērija	255	265	4%	2%	325	325	0%	-3%
Sarkandaugava	Sērija	240	245	2%	4%	320	330	3%	8%
Teika	JP					480	645	34%	24%
	Sērija	260	265	2%	-4%	305	340	11%	-11%
Vecmīlgrāvis	Sērija	215	225	5%	2%	250	255	2%	-6%
Ziepiņkalns	Sērija	260	275	6%	8%	330	335	2%	16%
Zolitūde	JP					550	490	-11%	3%
	Sērija	305	265	-13%	-17%	340	350	3%	3%
Rīga	JP	345	365	6%	4%	540	595	10%	11%
Rīga	Sērija	255	260	2%	2%	315	325	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 neatbaidīto 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)