

SVARĪGĀKAIS

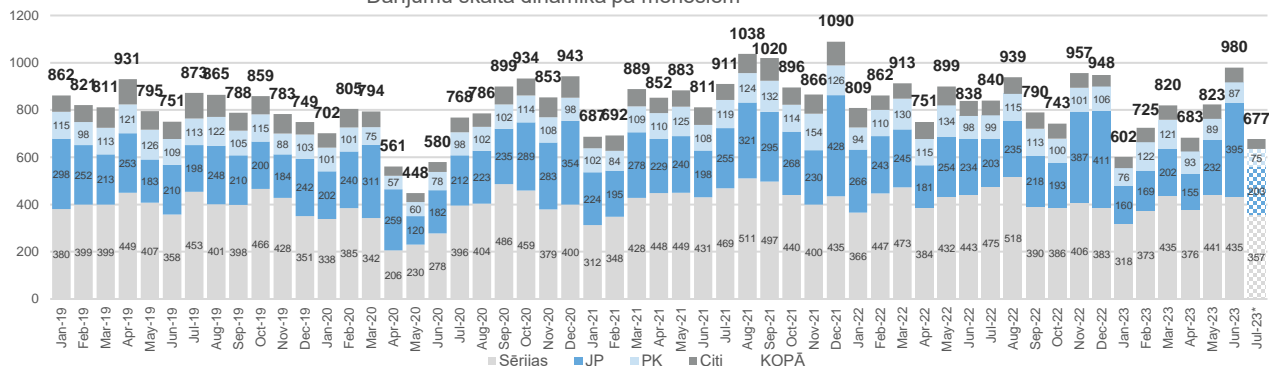
1. Tirgus aktivitāte otrajā ceturksnī būtiski uzlabojās, jūnijā sasniedzot šī gada darījumu skaita rekordu. Auga aktivitāte kā Sērijū (+11%, salīdzinot ar 1. ceturksni), tā JP tīrū (+47%), Kā ierasts, JP darījumu skaitu ietekmēja pirmreizējais tirgus un ekspluatācijā nodoto projektu skaits.
2. Sludinājumu datus, kvadrātmetra cenas jūlijā nedaudz palielinājušās visos apskatītajos segmentos, izņemot Sērijas ārpus C+. PK cenas pēc 3 lejupslīdes mēnešiem uzrāda nelielu kāpumu.
3. Īres cenās daudz apspriestais kāpums vismaz sludinājumos prasītajās cenās ir beidzies. Mediānās divstāvu īres cenas jūlijā ir samazinājušās visos segmentos, kamēr vidējās kāpušas ir tikai PK C+.

DARĪJUMU SKAITA IZMAIŅAS

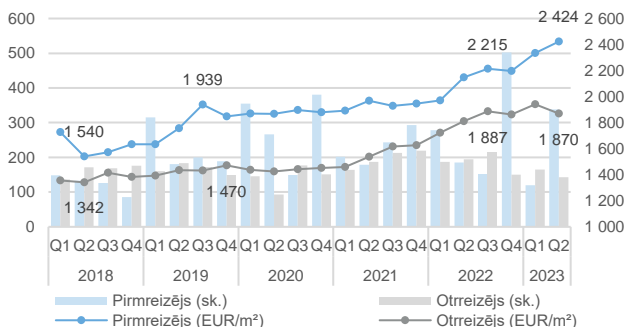
2023. 2. cet.		
	q/q	y/y
Kopā	+16%	0%
Sērijas	+11%	-1%
JP	+47%	+17%
PK	-16%	-22%
JŪNIJS		
	m/m	y/y
Kopā	+19%	+17%
Sērijas	-1%	-2%

DARĪJUMU DATI

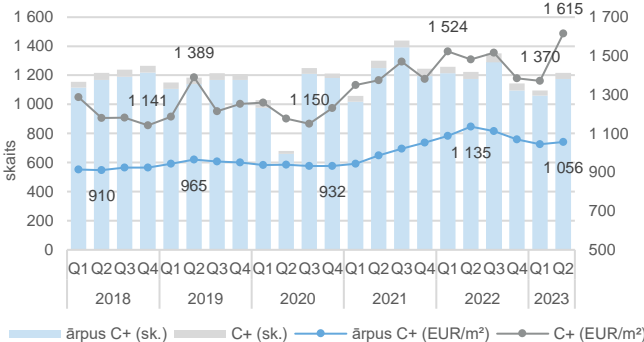
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



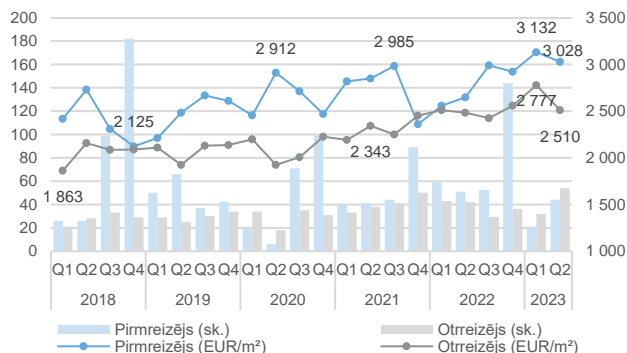
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



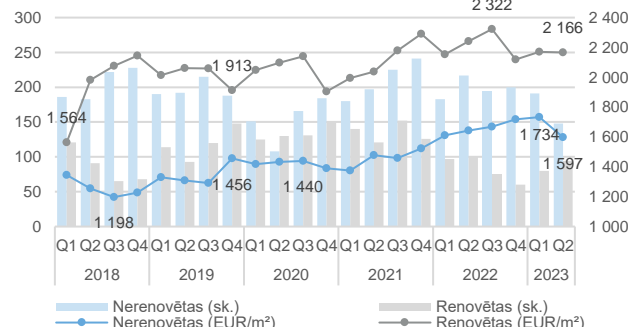
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



Avots: VZD, CB

DARĪJUMU DATI (turpin.)

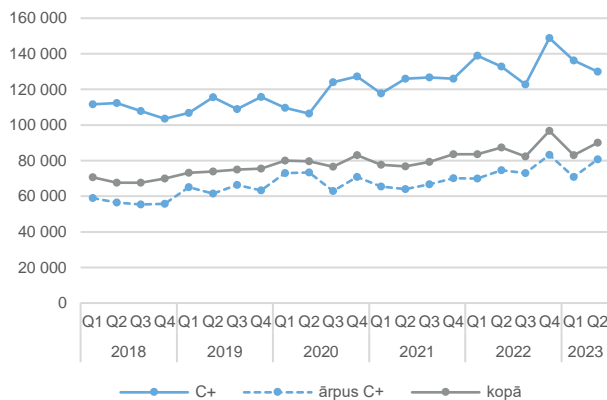
JAUNIE PROJEKTI AR LIELĀKO DARĪJUMU SKAITU: MAIJĀ – JŪLIJĀ

Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
Kuldīgas parks	Zasulauks	100	14,0	2 440	58
Ezerjugla	Jugla	75	9,0	2 090	58
Krasta kvartāls	Maskavas foršstate	73	8,5	2 360	49
Silvas nami	Dreiliņi	56	7,2	2 430	53
Ropažu 16	Teika	48	7,1	2 860	52

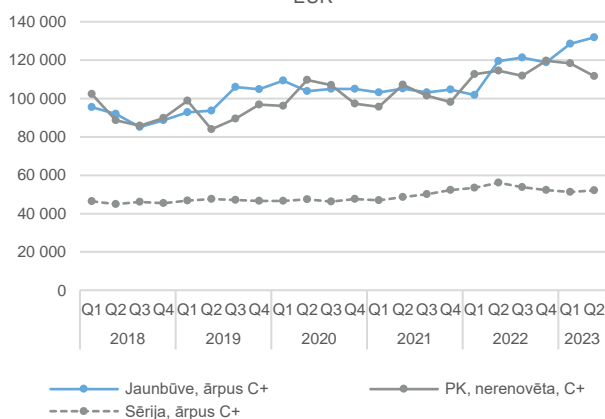
LIELĀKIE JŪLIJĀ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²	Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Kuldīgas parks	Zasulauks	100	14,0	2 440	58	Kuģu 28	650 000	136	4 800
Ezerjugla	Jugla	75	9,0	2 090	58	Dainas 10A	585 800	156	3 770
Krasta kvartāls	Maskavas foršstate	73	8,5	2 360	49	Vesetas 6	528 000	156	3 380
Silvas nami	Dreiliņi	56	7,2	2 430	53	Elizabetes 12	510 000	181	2 810
Ropažu 16	Teika	48	7,1	2 860	52	Jaunā Mežaparka 36	334 000	107	3 120

Vidējā darījuma summa, EUR



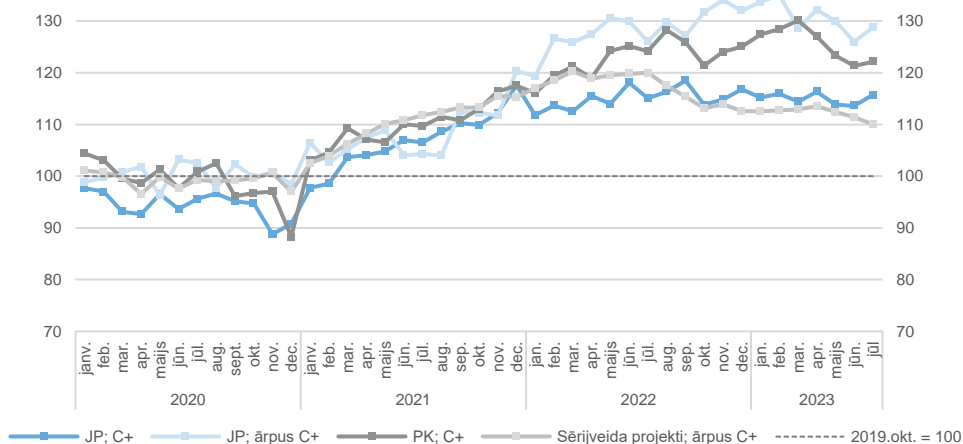
Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR



Avots: VZD, CB

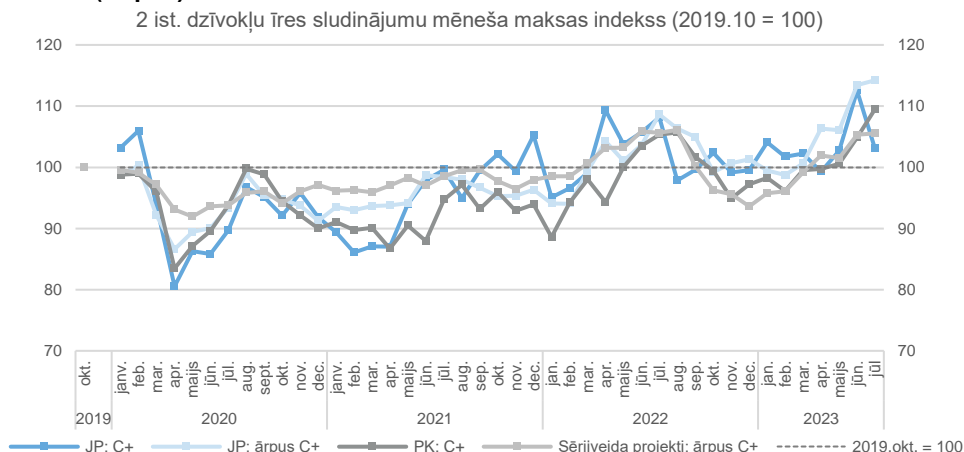
SLUDINĀJUMU DATI

Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)

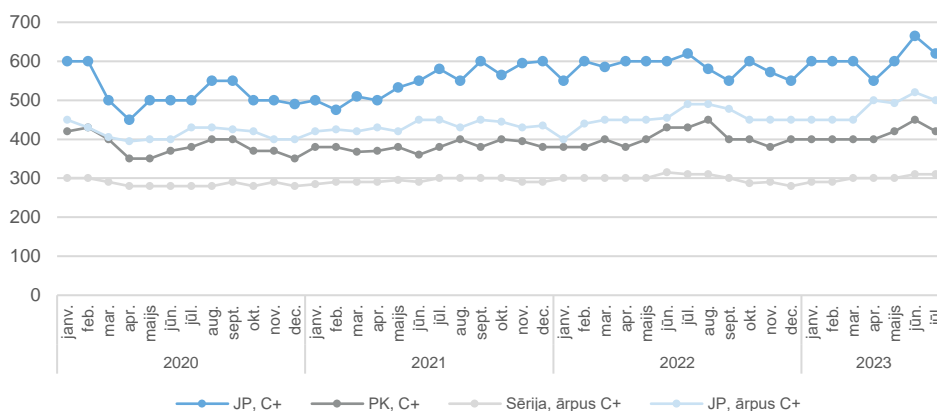


Avots: sludinājumi, CB

SLUDINĀJUMU DATI (turpin.)



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



Avots: sludinājumi, CB

ĪRES CENU MONITORINGS

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Jūnijs	Jūlijs	M/M	Y/Y	Jūnijs	Jūlijs	M/M	Y/Y
Centrs	JP	415	385	-7%	4%	690	635	-8%	-6%
Āgenskalns	JP					690	680	-1%	7%
	Sērjja	280	290	4%	4%	375	405	8%	9%
Ilģuciems	Sērjja	245	235	-4%	-6%	315	315	0%	0%
Imanta	JP					540	550	2%	11%
	Sērjja	260	265	2%	2%	305	315	3%	7%
Jugla	Sērjja	265	250	-6%	9%	295	290	-2%	-5%
Kengarags	Sērjja	245	240	-2%	0%	290	285	-2%	-3%
Mežciems	Sērjja	270	260	-4%	11%	350	320	-9%	0%
Pļavnieki	JP					460	490	7%	-3%
	Sērjja	255	245	-4%	-8%	330	320	-3%	-6%
Purvciems	JP					540	515	-5%	8%
	Sērjja	265	275	4%	6%	325	330	2%	-3%
Sarkandaugava	Sērjja	245	290	18%	23%	330	320	-3%	7%
Teika	JP					645	600	-7%	18%
	Sērjja	265	280	6%	8%	340	365	7%	9%
Vecmīlgrāvis	Sērjja	225	220	-2%	2%	255	250	-2%	0%
Ziepiņekkalns	Sērjja	275	260	-5%	4%	335	315	-6%	-7%
Zolitūde	JP					490	555	13%	-6%
	Sērjja	265	290	9%	9%	350	375	7%	-6%
Rīga	JP	365	350	-4%	0%	595	570	-4%	0%
Rīga	Sērjja	260	255	-2%	2%	325	325	0%	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