

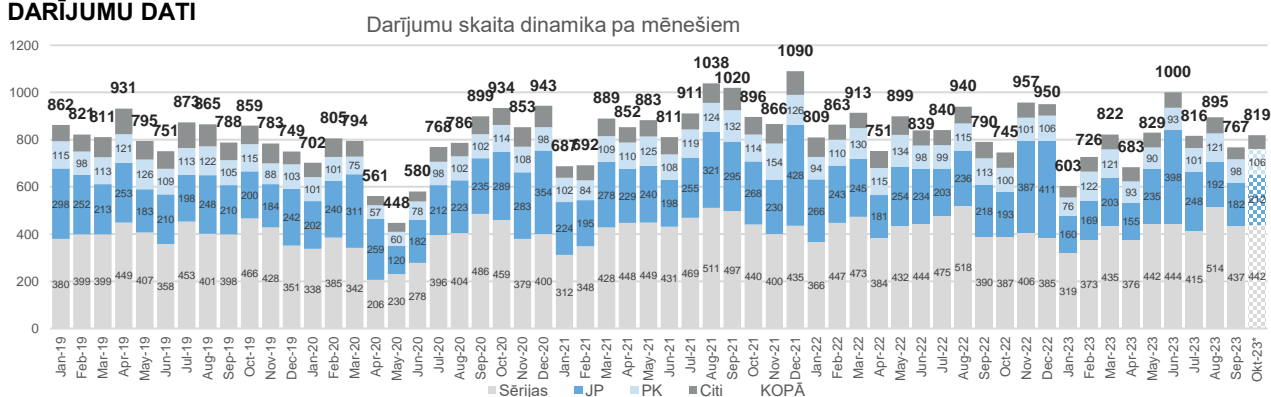
SVARĪGĀKAIS

1. Darījumu aktivitāte oktobrī bija salīdzinoši augsta – vidējais darījumu skaits līmenis sasniegts, lai gan daļa darījumu vēl nav reģistrēti.
2. Zīmīgākā tendence darījumu datus ir PK cenu straujā pietuvošanās iepriekšējam pīķim.
3. Vidējā darījuma summa Q3 samazinājās Sērijās, savukārt, Jaunbūvēs un PK tā pieauga. Kopumā tirgū vidējā darījuma summa samazinājās, jo Q2 tika pierēģistrēti būtiski vairāk (+55%) darījumu pirmreizējā tirgū.
4. Pārdošanas sludinājumos vērojams JP cenu pieaugums, kur cenas sasniegušas jaunu pīķi, salīdzinot ar 2019. gada oktobra datiem. Oktobrī nedaudz palielinājās prasītās cenas gan PK, gan Sērijās.
5. Kopš vasaras izskaņā novērotajiem prasīto trīs maksu rekordiem, turpinās prasīto trīs maksu lejupslīde. Atšķirībā no pārdošanas sludinājumiem, trīs sludinājumos vērojamas mazākas cenu izmaiņu tendences atšķirības dažādiem ēku tiptiem – aktuālās indeksu vērtības ir līdzīgas (ap 110 pret 2019. gada oktobri).

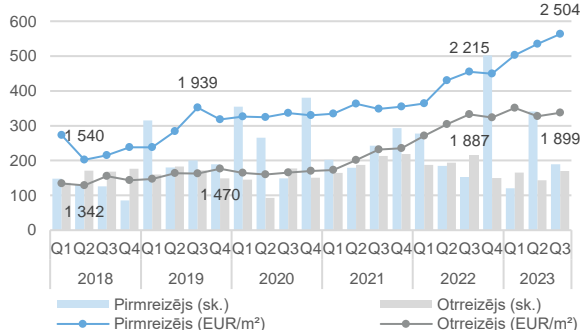
DARĪJUMU SKAITA IZMAIŅAS

2023. 3. cet.		
	q/q	y/y
Kopā	-1%	-4%
Sērijas	+8%	-1%
JP	-21%	-5%
PK	+16%	-2%
SEPTEMBRIS		
	m/m	y/y
Kopā	-14%	-3%
Sērijas	-15%	+12%

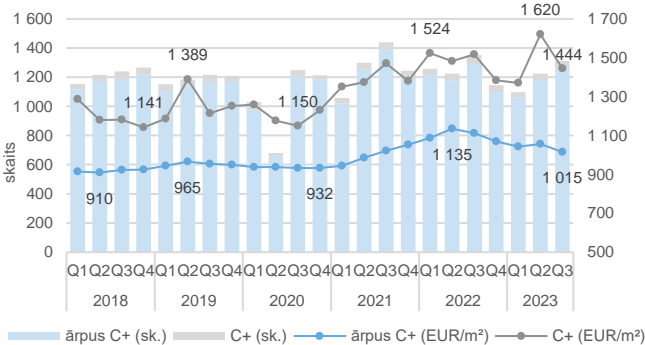
DARĪJUMU DATI



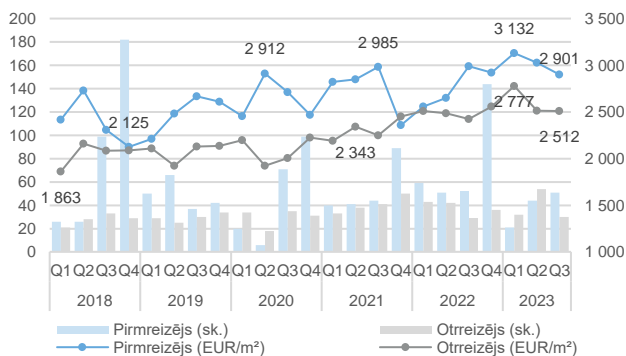
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekšējumu cena)



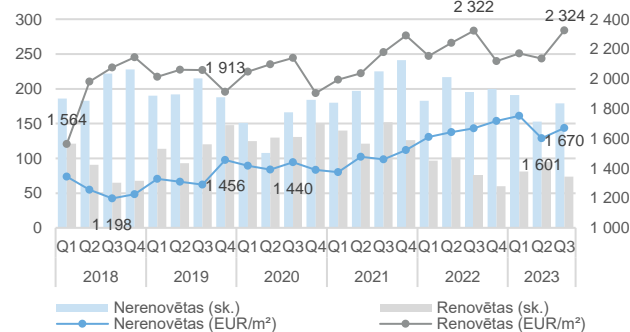
Sērijas (skaits un vidējā iekšējumu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekšējumu cena)



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



*Ne visi oktobrī notikušie darījumi ir reģistrēti.

Avots: VZD, CB

DARĪJUMU DATI (turpin.)

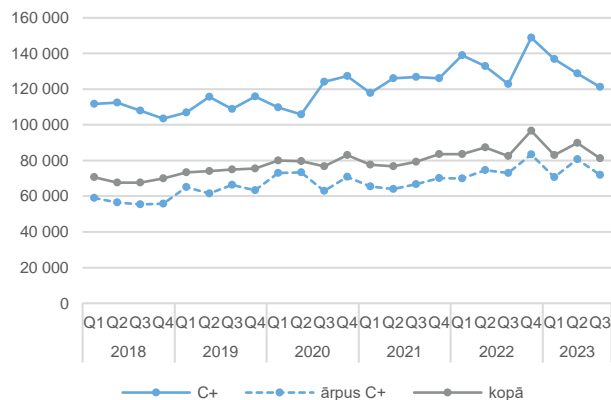
JAUNIE PROJEKTI AR LIELĀKO DARĪJUMU SKAITU: AUGUSTĀ –OKTOBRĪ

Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
Moho Park	Mežaparks	41	5,6	2 630	52
Silvas nami	Dreiliņi	29	3,4	2 390	50
Blūmendāles mājas	Ķengarags	27	3,6	2 420	55
Mežaparka Village	Mīlgrāvis	16	2,5	2 770	56
Elijas nami	Maskavas foršate	16	2,0	2 160	59

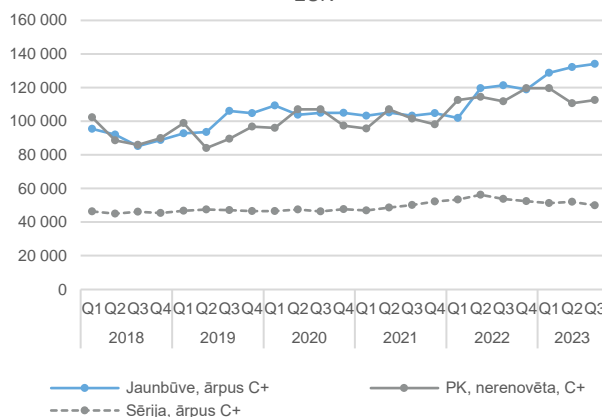
LIELĀKIE OKTOBRĪ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

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
Moho Park	Mežaparks	41	5,6	2 630	52	Vesetas 6	725 000	115	6 300
Silvas nami	Dreiliņi	29	3,4	2 390	50	Strēlnieku 7	635 000	110	5 780
Blūmendāles mājas	Ķengarags	27	3,6	2 420	55	Alberta 2	571 000	157	3 640
Mežaparka Village	Mīlgrāvis	16	2,5	2 770	56	Krišjāņa Barona 14	550 000	210	2 610
Elijas nami	Maskavas foršate	16	2,0	2 160	59	Jāņa Daliņa 8	427 500	194	2 200

Vidējā darījuma summa, EUR



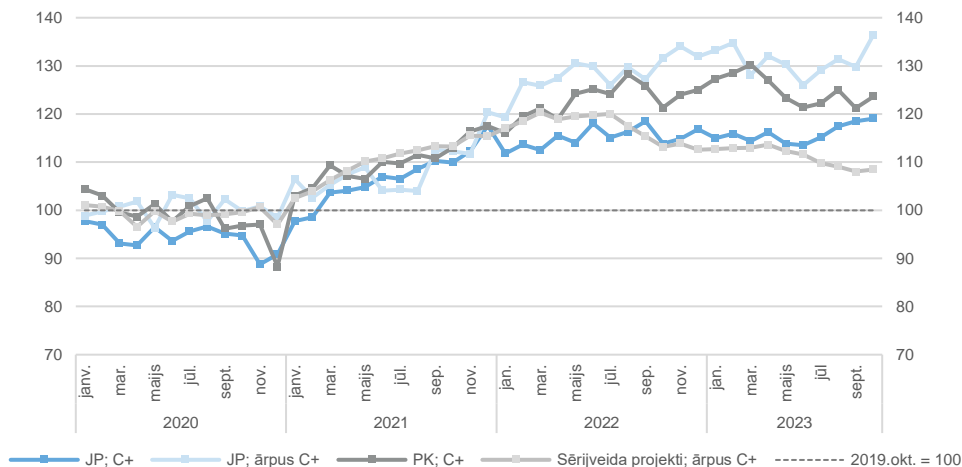
Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR



Avots: VZD, CB

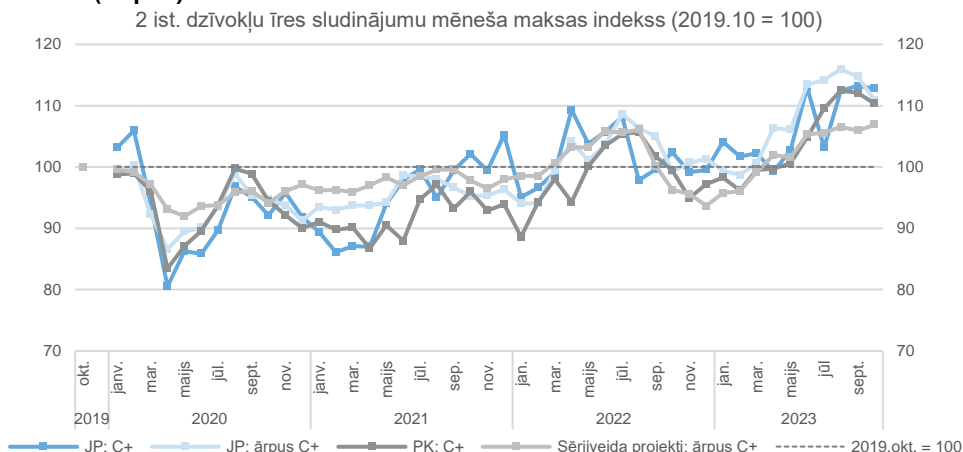
SLUDINĀJUMU DATI

Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)

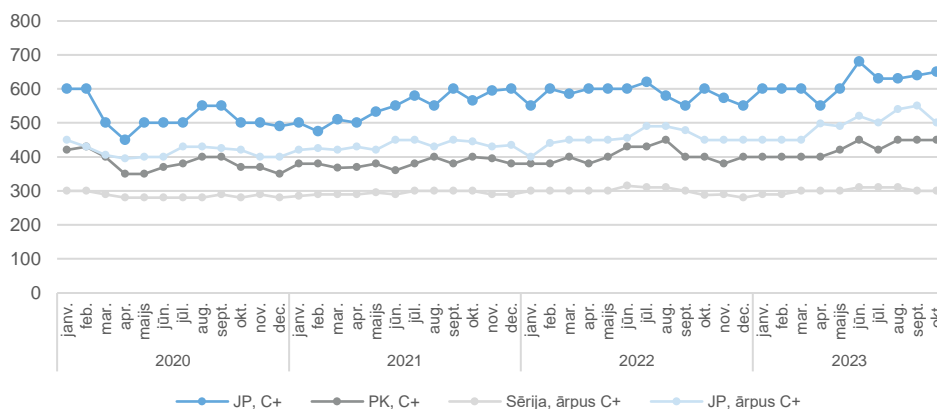


Avots: sludinājumi, CB

SLUDINĀJUMU DATI (turpin.)



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



Avots: sludinājumi, CB

ĪRES CENU MONITORINGS

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Septembris	Oktobris	M/M	Y/Y	Septembris	Oktobris	M/M	Y/Y
Centrs	JP	415	400	-4%	8%	695	695	0%	10%
Āgenskalns	JP					735	635	-14%	-4%
	Sērija	290	270	-7%	-2%	360	390	8%	24%
Ilģuciems	Sērija	280	265	-5%	10%	315	330	5%	27%
Imanta	JP					590	445	-25%	-5%
	Sērija	255	260	2%	6%	305	295	-3%	2%
Jugla	Sērija	250	265	6%	18%	310	320	3%	16%
Kengarags	Sērija	255	250	-2%	6%	300	295	-2%	4%
Mežciems	JP					490	450	-8%	-8%
	Sērija	280	250	-11%	4%	335	285	-15%	-3%
Pļavnieki	JP					490	450	-8%	-8%
	Sērija	265	250	-6%	6%	335	355	6%	29%
Purvciems	JP					545	465	-15%	2%
	Sērija	275	260	-5%	4%	325	345	6%	13%
Sarkandaugava	Sērija	240	245	2%	-2%	290	290	0%	7%
Teika	JP					555	560	1%	26%
	Sērija	290	290	0%	9%	350	335	-4%	5%
Vecmīlgrāvis	Sērija	210	210	0%	-5%	255	290	14%	35%
Ziepniekkalns	JP					565	555	-2%	13%
	Sērija	270	260	-4%	4%	325	330	2%	5%
Zolitūde	JP					565	555	-2%	13%
	Sērija	290	275	-5%	6%	325	345	6%	13%
Rīga	JP	375	355	-5%	4%	595	585	-2%	11%
Rīga	Sērija	265	255	-4%	4%	320	325	2%	10%

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 vēlmēs, 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 vēlmēs.

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