

## SVARĪGĀKAIS

1. Jaunbūvēs ārpus C+ pirmreizējā tirgū datus redzama stabilizēšanās pie aktuālās tirgus cenas.
2. Nerenovētos PK darījumos – samazinājums, kamēr sludinājumos prasītās cenas novembrī augušas.
3. Sērījās kā darījumos, tā prasītajās pārdošanas cenā vērojama neliela izaugsme.
4. Tā kā JP darījumu nav daudz, vidējā dzīvokļa darījuma summa saglabājas ap 80 tūkstošiem.
5. Prasītajās trīs cenās kopumā negatīva tendence.

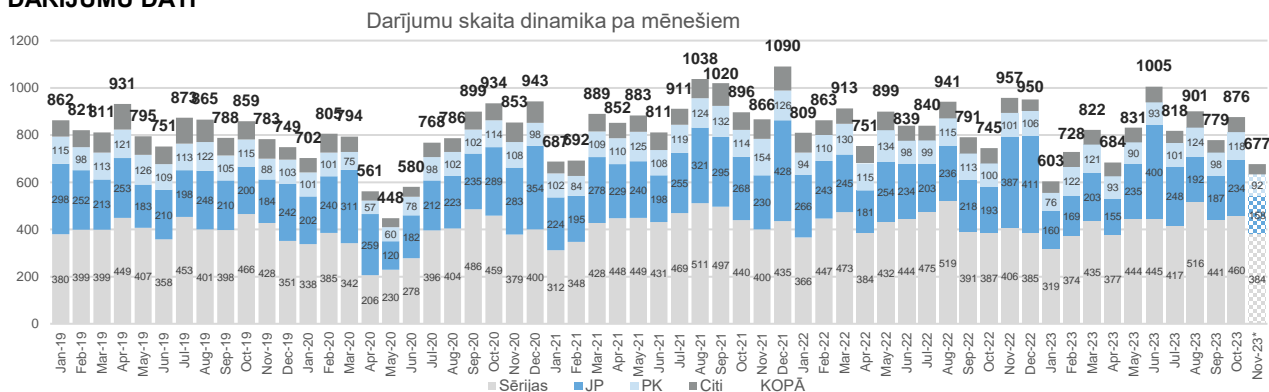
## DARĪJUMU SKAITA IZMAIŅAS

2023. 3. cet.		
	q/q	y/y
Kopā	-1%	-3%
Sērijas	+9%	-1%
JP	-21%	-5%
PK	+17%	-1%

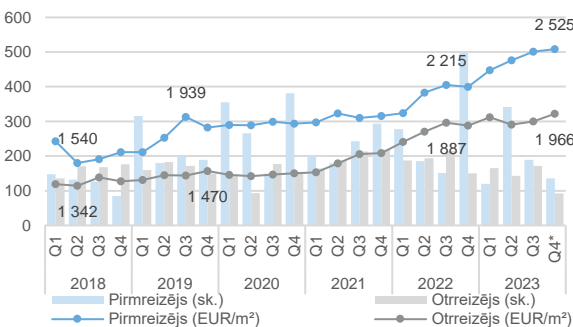
  

OKTOBRIS		
	m/m	y/y
Kopā	+12%	+18%
Sērijas	+4%	+19%

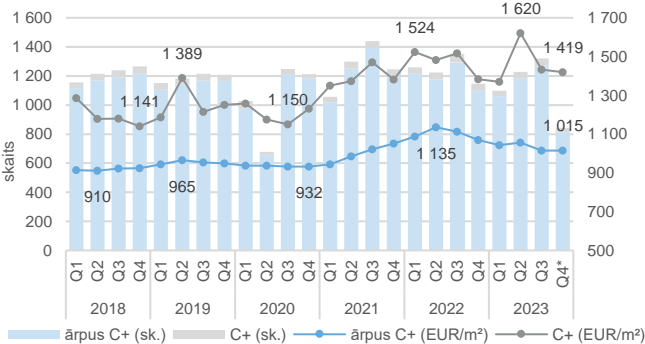
## DARĪJUMU DATI



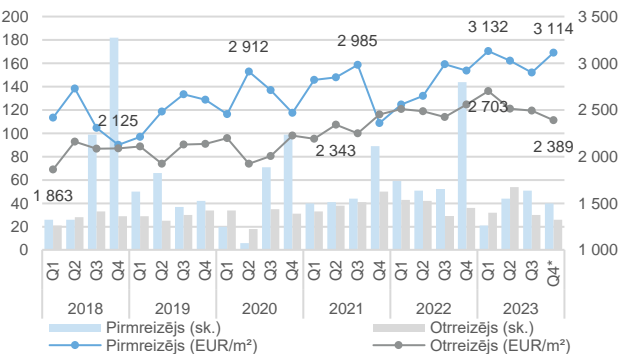
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



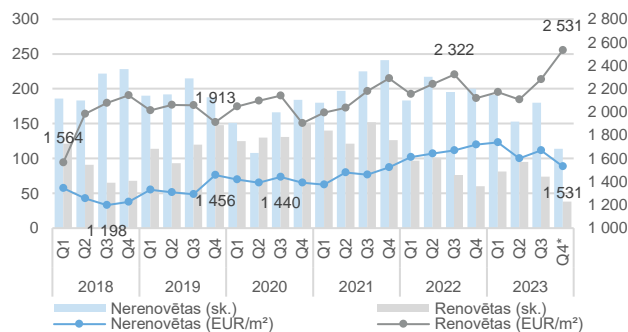
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



\*Trūkst decembra darījumu, ne visi novembrī notikušie darījumi ir reģistrēti.

Avots: VZD, CB

## DARĪJUMU DATI (turpin.)

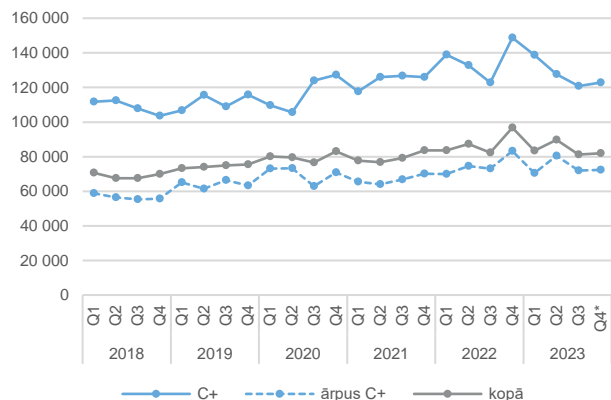
### JAUNIE PROJEKTI AR LIELĀKO DARĪJUMU SKAITU: SEPTEMBRI – NOVEMBRI

Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m <sup>2</sup>	Vid. platība, m <sup>2</sup>
Moho Park	Mežaparks	38	5,1	2 640	51
Silvas nami	Dreiliņi	36	4,3	2 420	50
Blūmendāles mājas	Ķengarags	33	4,5	2 410	56
Merks Magnolijas	Zolitūde	28	4,1	2 640	55
Mežaparka Village	Mīlgrāvis	17	2,7	2 790	56

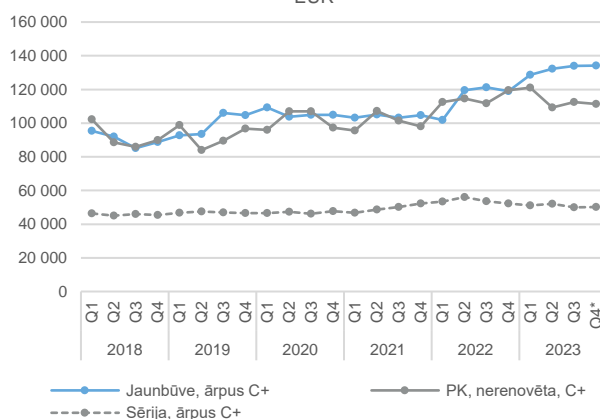
### LIELĀKIE NOVEMBRI REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

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>
Moho Park	Mežaparks	38	5,1	2 640	51	Strēlnieku 7	566 000	214	2 640
Silvas nami	Dreiliņi	36	4,3	2 420	50	Talsu 4	405 000	111	3 660
Blūmendāles mājas	Ķengarags	33	4,5	2 410	56	Elizabetes 12	370 000	134	2 760
Merks Magnolijas	Zolitūde	28	4,1	2 640	55	Kuģu 26	330 000	146	2 270
Mežaparka Village	Mīlgrāvis	17	2,7	2 790	56	Grostonas 21	326 000	108	3 010

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

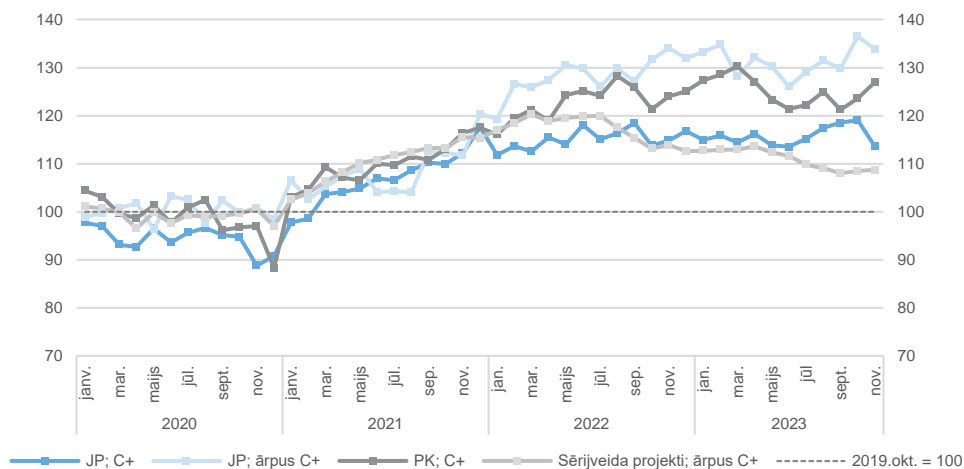


\*Trūkst decembra darījumu, ne visi novembrī notikušie darījumi ir reģistrēti.

Avots: VZD, CB

## SLUDINĀJUMU DATI

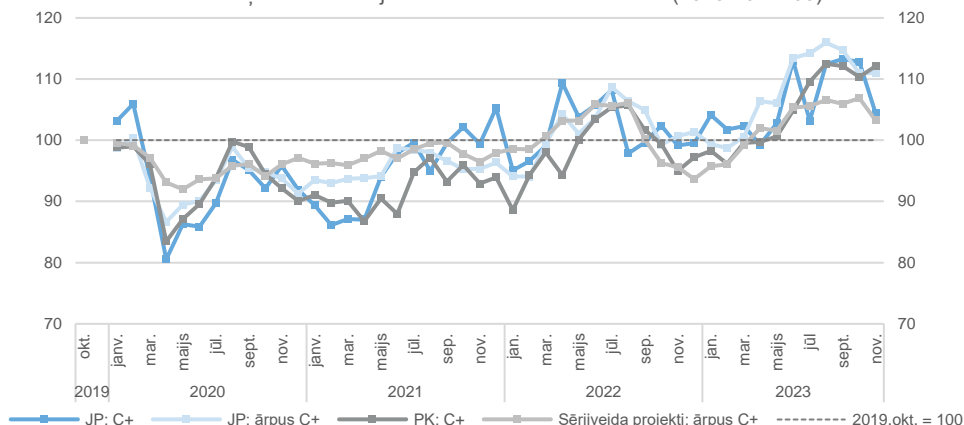
Pārdošanas sludinājumu 1 m<sup>2</sup> cenu indekss (2019.10 = 100)



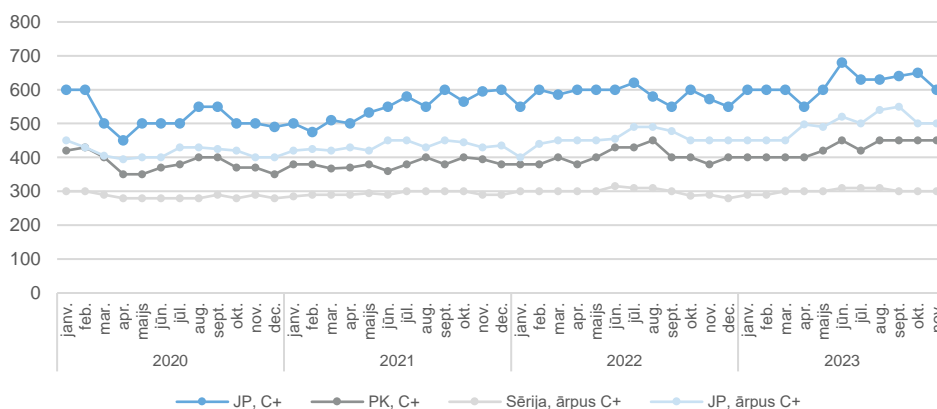
Avots: sludinājumi, CB

## SLUDINĀJUMU DATI (turpin.)

2 ist. dzīvokļu Trīs sludinājumu mēneša maksas indekss (2019.10 = 100)



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



Avots: sludinājumi, CB

## ĪRES CENU MONITORINGS

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Oktobris	Novembris	M/M	Y/Y	Oktobris	Novembris	M/M	Y/Y
Centrs	JP	400	420	5%	24%	695	640	-8%	5%
Āgenskalns	JP					635	605	-5%	10%
	Sērija	270	260	-4%	18%	390	365	-6%	18%
Ilģuciems	Sērija	265	245	-8%	2%	330	300	-9%	9%
Imanta	JP					445	525	18%	14%
	Sērija	260	260	0%	8%	295	310	5%	3%
Jugla	Sērija	265	285	8%	24%	320	305	-5%	11%
Kengarags	Sērija	250	250	0%	11%	295	280	-5%	-3%
Mežciems	Sērija	250	275	10%	20%	285	315	11%	17%
Pļavnieki	JP					450	400	-11%	-14%
	Sērija	250	250	0%	6%	355	335	-6%	8%
Purvciems	JP					465	475	2%	4%
	Sērija	260	255	-2%	9%	345	335	-3%	18%
Sarkandaugava	JP					560	570	2%	15%
	Sērija	245	230	-6%	-4%	290	300	3%	5%
Teika	JP					335	355	6%	15%
	Sērija	290	275	-5%	12%	335	355	6%	15%
Vecmīlgrāvis	Sērija	210	230	10%	15%	290	260	-10%	0%
Ziepiņkalns	Sērija	260	255	-2%	2%	330	300	-9%	0%
Zolitūde	JP					555	480	-14%	-5%
	Sērija	275	265	-4%	6%	345	300	-13%	-5%
Rīga	JP	355	370	4%	9%	585	565	-3%	10%
Rīga	Sērija	255	255	0%	9%	325	320	-2%	8%

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 daudz 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 – sērijveida 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)