

SVARĪGĀKAIS

1. Darījumu skaitu novembrī līdz relatīvi augstam līmenim pacēla vairāki ekspluatācijā nodoti JP, neskatoties uz tirgū valdošo nenoteiktību kopējā aktivitāte Q4 ļoti iespējams būs gada vidējā līmenī.
2. Jaunas tendences kvadrātmetra cenās pēdējie dati nav iezīmējuši, lielās izmaiņas atsevišķās kategorijās skaidrojamas ar nelielo darījumu skaitu un specifiskiem projektiem, darījumiem.
3. Reģistrēts pirmais darījums virs 1 miliona eiro, kas notika 2022. gadā – dzīvoklis projektā "River Breeze Residence".
4. Vidējās darījuma summas izaugsme skaidrojama ar būtiski augstāku pirmreizēju JP īpatsvaru Q4 darījumos. Kategoriju ietvaros cenas būtiski nav mainījušās.
5. Pārdošanas sludinājumos C+ dzīvokļu cenas pēdējos mēnešos virzās uz iepriekš sasniegtajiem pīķiem, kamēr ārpus C+ esošo Sērijas cenas samazinās.
6. Prasītās īres maksas decembrī samazinājās tikai Sērijās, citās kategorijās tās nav mainījušās un ir 2% robežās no 2019. gada beigu līmeņa. Nemainīgas īres maksas pie 20-30% augstākām pārdošanas cenām un strauji augošām kapitāla izmaksām ietekmē dzīvokļu relatīvo ienesīgumu.

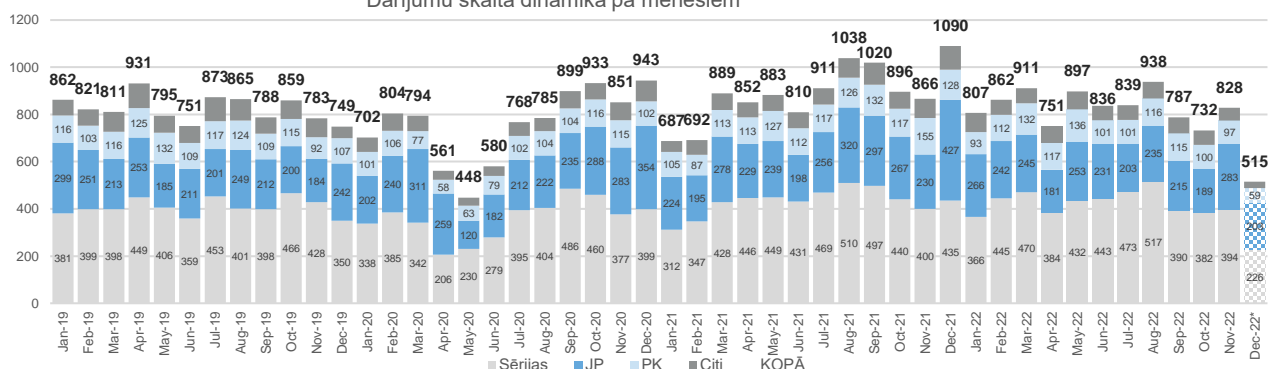
DARĪJUMU SKAITA IZMAIŅAS

	2022. 3. cet.	
	q/q	y/y
Kopā	+3%	-14%
Sērijas	+10%	-7%
JP	-2%	-25%
PK	-6%	-11%

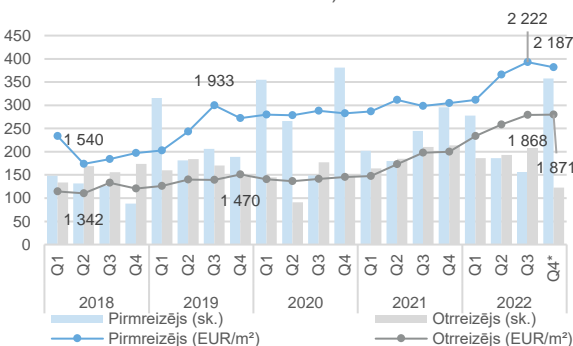
	NOVEMBRIS	
	m/m	y/y
Kopā	+13%	-4%
Sērijas	+3%	-2%

DARĪJUMU DATI

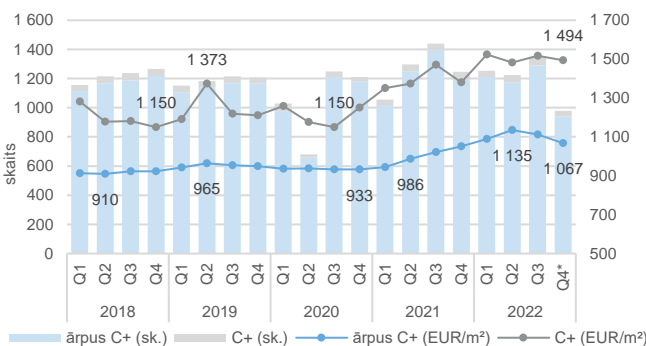
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



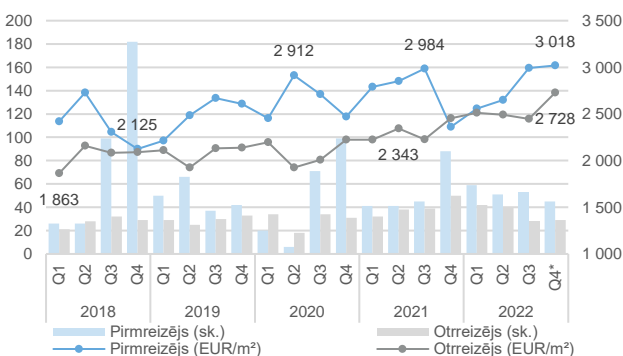
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



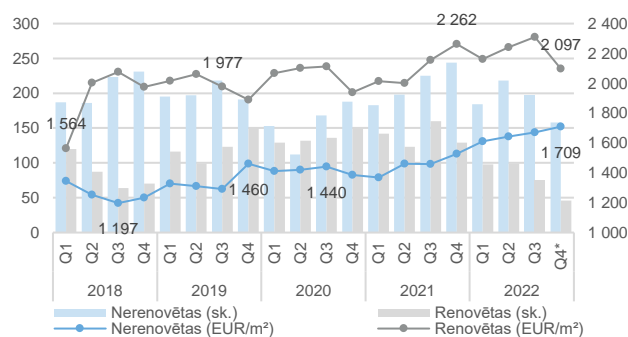
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



*Ne visi decembrī notikušie darījumi ir reģistrēti.

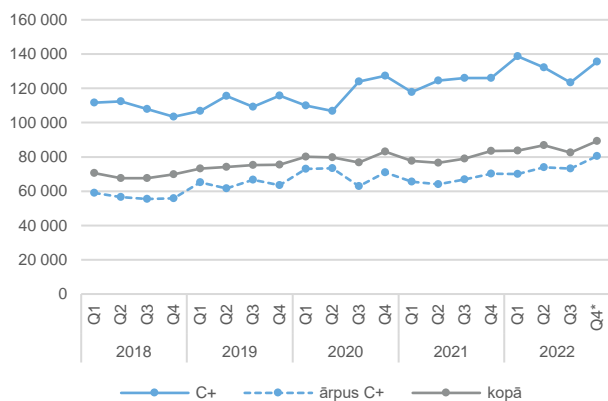
Avots: VZD, CB

DARĪJUMU DATI (turpin.)

JAUNIE PROJEKTI AR LIELĀKO DARĪJUMU SKAITU: OKTOBRIS - DECEMBRIS

Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
Silvas nami	Dreiliņi	119	12,6	2 040	52
Deglava Gleznotāju rezidence	Pļavnieki	97	10,0	1 960	52
Vertikāles	Imanta	67	10,8	2 500	64
Merks Viesturdārzs	Pētersala-Andrejsala	36	7,3	2 960	69
Merks Mežpilsēta	Mežciems	28	2,8	2 060	49

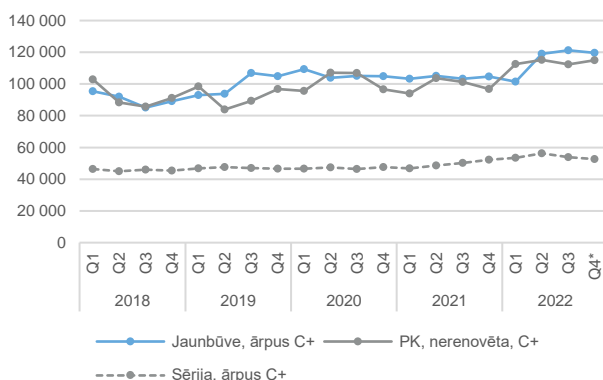
Vidējā darījuma summa, EUR



LIELĀKIE DECEMBRĪ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Kuģu 28	1 245 000	235	5 300
Brīvības bulv. 19	540 000	193	2 800
Kuģu 13	315 000	81	3 890
Rūpniecības 27	300 400	102	2 940
J. Alunāna 6	300 000	63	4 790

Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

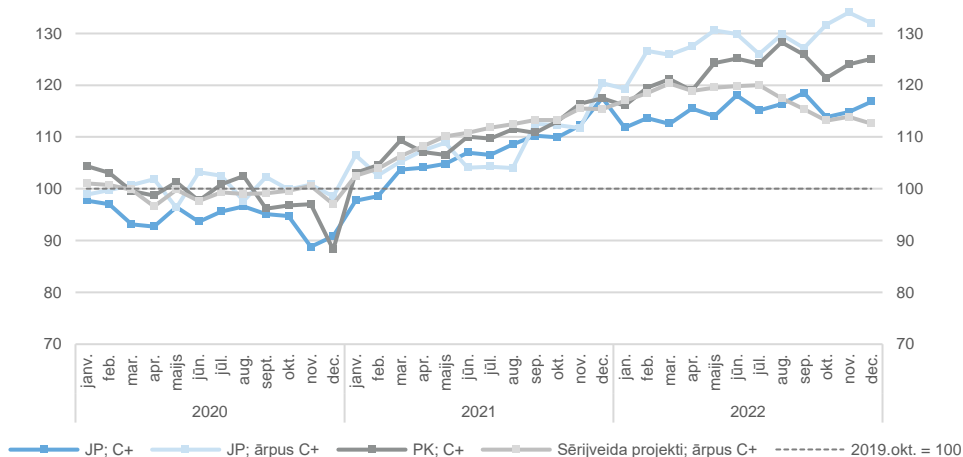


*Ne visi decembrī notikušie darījumi ir reģistrēti.

Avots: VZD, CB

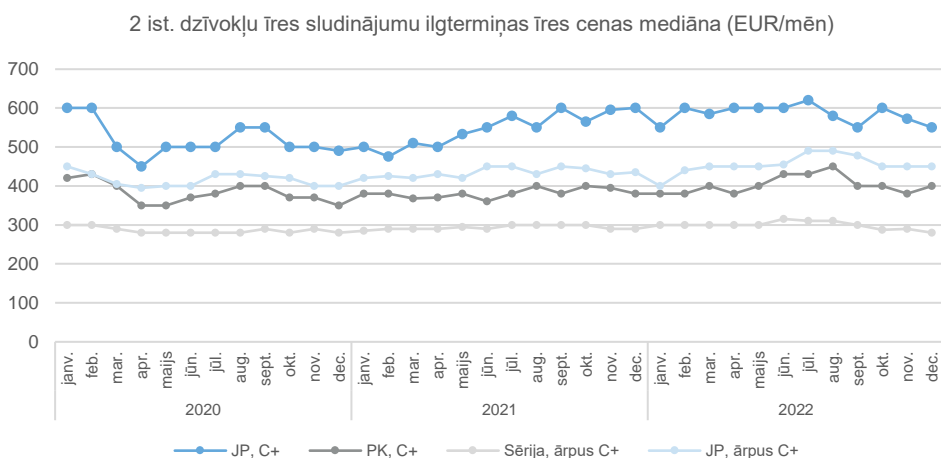
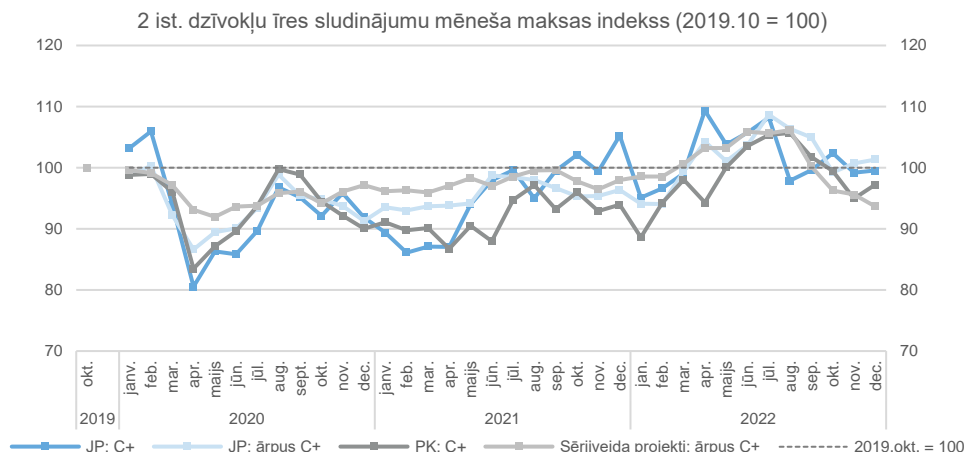
SLUDINĀJUMU DATI

Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)



Avots: sludinājumi, CB

SLUDINĀJUMU DATI (turpin.)



Avots: sludinājumi, CB

ĪRES CENU MONITORINGS

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Novembris	Decembris	M/M	Y/Y	Novembris	Decembris	M/M	Y/Y
Centrs	JP	340	355	4%	4%	585	610	4%	-6%
Āgenskalns	JP					550	650	18%	9%
	Sērija	220	275	25%	4%	310	345	11%	6%
Ilģuciems	Sērija	240	230	-4%	0%	275	250	-9%	-12%
Imanta	JP					460	460	0%	-2%
	Sērija	240	240	0%	-2%	300	275	-8%	-5%
Jugla	Sērija	230	245	7%	4%	275	255	-7%	-12%
Kengarags	Sērija	225	220	-2%	-2%	290	265	-9%	-2%
Mežciems	Sērija	230	240	4%	2%	270	260	-4%	-17%
Pļavnieki	JP					460	455	-1%	17%
	Sērija	235	235	0%	-2%	335	305	-9%	-2%
Purvciems	JP					465	420	-10%	-6%
	Sērija	235	240	2%	-2%	285	290	2%	-6%
Sarkandaugava	Sērija	240	240	0%	4%	285	285	0%	4%
Teika	JP					495	465	-6%	6%
	Sērija	245	235	-4%	-4%	310	305	-2%	2%
Vecmīlgrāvis	Sērija	200	190	-5%	-10%	260	245	-6%	2%
Ziepiņkalns	Sērija	250	240	-4%	-4%	300	270	-10%	-10%
Zolitūde	JP					550	445	-19%	5%
	Sērija	250	280	12%	2%	315	300	-5%	-6%
Rīga	JP	340	330	-3%	3%	505	525	4%	0%
Rīga	Sērija	235	235	0%	-2%	295	285	-3%	-5%

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 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 – 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