

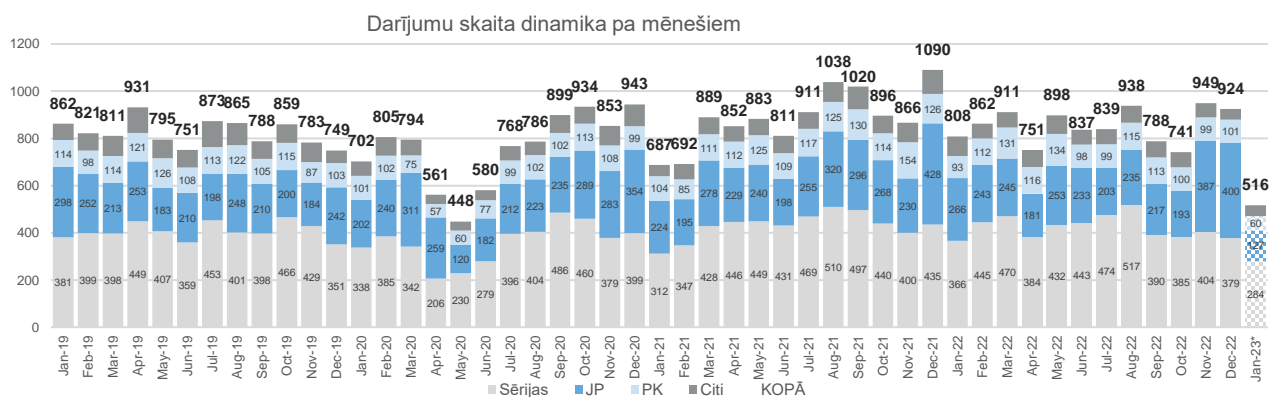
SVARĪGĀKAIS 2022. GADĀ

2022. gada darījumu skaits visa gada garumā bija diezgan stabils, it sevišķi ņemot vērā visus satricinājumus - karš Ukrainā, EURIBOR likmes, inflācija, pieaugošie komunālie rēķini. Kopējais darījumu skaits bija par 4% mazāks nekā 2021. gadā, bet 13% lielāks nekā 2020. gadā un par 4% lielāks nekā 2019. gadā.
- Tomēr ēku tipu griezumā dati ir mazāk pozitīvi: darījumu skaits otrreizējā tirgū gada otrajā pusē tirgū samazinājās būtiski, bet kopskaits palika vidējā līmenī pateicoties pirmreizējam tirgum, kur gada pēdējos mēnešos tika reģistrēti darījumi vairākos jaunajos projektos: *Deġlava Gleznatāju rezidence, Merks Mežpilsēta, Vertikāles, Ropažu 16, Ieriķu spāres*. Pirmreizējā tirgus darījumi iesākti pirms 12+ mēnešiem un ne vienmēr atspoguļo aktuālo tirgus situāciju.
- Gada vidējās cenas kāpušas ievērojami, vidējā cena par kvadrātmetru Rīgā palielinājās par 10%, bet dzīvokļa cena par 8% (sasniežot 89 900 EUR). Izaugsmes tendence redzama līdz pat gada beigām (ar Sēriju izņēmumu), lielākie kvadrātmetra cenas pieaugumi vērojami ārpus C+. Sēriju kvadrātmetra cena ārpus C+ 2022. gadā palielinājās par 10%, bet gada beigās atgriezās 2021.Q4 līmeni.
- Jaunbūvēs C+ pirmreizējā tirgū samazinājās vidējā darījumu summa (-10%), kas norāda uz to, ka pārdoto dzīvokļu platības kļuvušas mazākas. Atgādinām, ka JP vidējo cenu aprēķinā netiek ņemti dzīvokļi ekskluzīvajos projektos.
2022. gadā bija vērojams ievērojams cenu pieaugums piedāvājumā, šeit lielākais pieaugums vērojams JP ārpus C+ (+19%). Jāatzīmē arī 3. ceturkšņa Sēriju piedāvājuma skaita lēcieni (+50-60%), kas uz gada beigām ir normalizējies.
- Ļoti sludinājumos pieaugums ir mērenāks – lielākais JP, bet Sērijām prasītās trīs maksas praktiski nav mainījušās un visas prasītās trīs maksas ir 2019. gada līmenī.
- Lielākais darījumu skaits jaunajos projektos bija Centrā (tāpat 2021. un 2020. gadā), būtiski pieaudzis Pļavniekos un Purvciemā, kur ekspluatācijā tika nodoti vairāki lieli projekti. Pļavniekos, Pētersalā-Andrejsalā, Purvciemā vērojams vidējās cenas pieaugums par 11-18%, kamēr vidējā platība samazinājās par 4-13%.

SVARĪGĀKAIS ŠĪ MĒNEŠĀ PĀRSKATĀ

- Darījumu skaita augstie dati ceturtajā ceturksnī saistīti, galvenokārt, ar pirmreizējā tirgū reģistrētajiem darījumiem. Novembrī un decembrī darījumi pirmreizējā tirgū veidoja aptuveni 35% no kopējā darījumu skaita, kamēr pārējos gada mēnešos tie bija vidēji 15%.
- Lai gan darījumu skaits samazinās, cenas turpinu augšupeju visas kategorijās, izņemot Sērijas.
- Vidējā darījumu summa pēc pīķa 2022. gada 4. ceturksnī (pirmreizējie darījumi) pazeminājusies līdz līmenim, kas pēdējo reizi redzēts 2020. gadā.
- Pārdošanas sludinājumos redzamas interesantas tendences – PK dzīvokļiem C+ līdz ar darījumu cenām, palielinās arī kvadrātmetra cenas, par trešdaļu pārsniedzot 2019. gada cenas. Sērijām vērojama pretēja tendence.
- Prasītās trīs maksas pēc 6 mēnešu lejupslīdes uzrāda izaugsmi visas kategorijās, tomēr kārtējo reizi jāatzīmē, ka absolūtā izpratnē tās nav būtiski mainījušās 4 gadus.

DARĪJUMU DATI



*Iztrūkst februārī un martā darījumi, kā arī ne visi janvārī notikušie darījumi ir reģistrēti.

Avots: VZD, CB

DARĪJUMU DATI

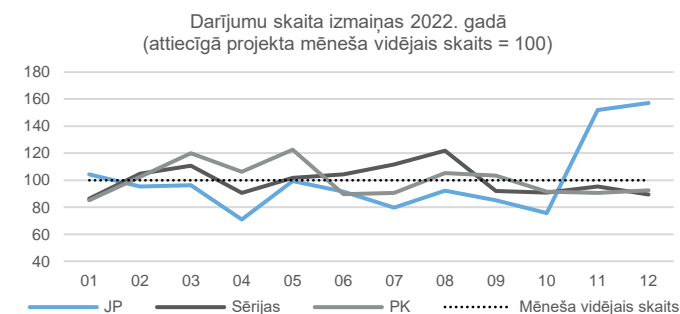
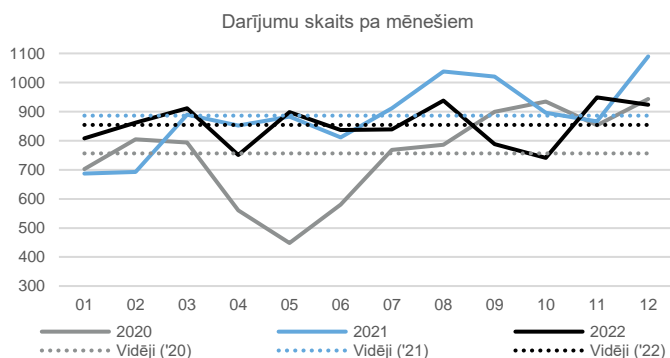
| C+ | EUR/m ^{2*} | | | Darījumu skaits | | | Vidējā darījuma summa | | |
|------------------------|---------------------|-------|----------|-----------------|------|----------|-----------------------|---------|----------|
| | 2021 | 2022 | Izmaiņas | 2021 | 2022 | Izmaiņas | 2021 | 2022 | Izmaiņas |
| Jaunbūves, pirmreizējs | 2 680 | 2 810 | 5% | 294 | 346 | 18% | 189 800 | 171 500 | -10% |
| Jaunbūves, otrreizējs | 2 330 | 2 500 | 7% | 200 | 166 | -17% | 177 300 | 200 600 | 13% |
| Renovētas PK | 2 120 | 2 220 | 5% | 648 | 385 | -41% | 123 500 | 143 700 | 16% |
| Nerenovētas PK | 1 470 | 1 660 | 13% | 864 | 806 | -7% | 100 400 | 114 600 | 14% |
| Sērijas | 1 400 | 1 480 | 6% | 190 | 204 | 7% | 76 600 | 76 800 | 0% |

| ārpus C+ | EUR/m ^{2*} | | | Darījumu skaits | | | Vidējā darījuma summa | | |
|------------------------|---------------------|-------|----------|-----------------|------|----------|-----------------------|---------|----------|
| | 2021 | 2022 | Izmaiņas | 2021 | 2022 | Izmaiņas | 2021 | 2022 | Izmaiņas |
| Jaunbūves, pirmreizējs | 1 930 | 2 140 | 11% | 924 | 1121 | 21% | 103 510 | 116 460 | 13% |
| Jaunbūves, otrreizējs | 1 570 | 1 820 | 16% | 794 | 764 | -4% | 104 810 | 112 590 | 7% |
| Renovētas PK | 1 810 | 2 160 | 19% | 301 | 274 | -9% | 88 840 | 103 900 | 17% |
| Nerenovētas PK | 1 050 | 1 150 | 10% | 548 | 505 | -8% | 60 510 | 65 590 | 8% |
| Sērijas | 1 000 | 1 100 | 10% | 4974 | 4885 | -2% | 49 630 | 53 980 | 9% |

Kopā (visi projekti un apkaimes)

| | | | | | | | | |
|-------|-------|-----|--------|--------|-----|--------|--------|----|
| 1 490 | 1 640 | 10% | 10 635 | 10 246 | -4% | 83 500 | 89 900 | 8% |
|-------|-------|-----|--------|--------|-----|--------|--------|----|

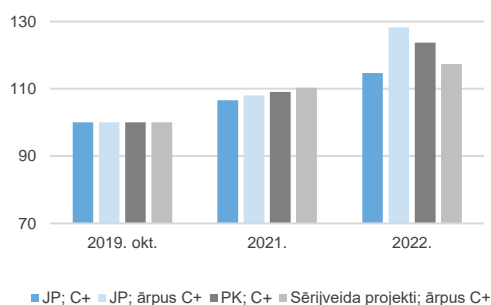
* Tāpat kā citiem darījumu datiem, kvadrātmetra cena aprēķināta iekštelpu platībām



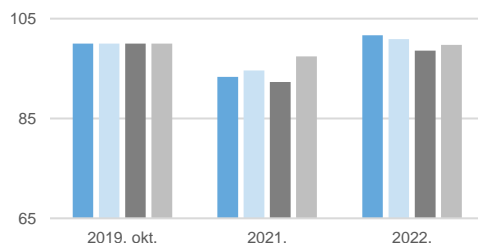
APKAIMES AR LIELĀKO DARĪJUMU SKAITU JAUNAJOS PROJEKTOS 2022. GADĀ (iekavās: izmaiņas pret 2021. gadu)

| Apkaime | Darījumu sk. | Kopējā summa, milj. EUR | Vid. cena EUR/m ^{2*} | Vid. platība, m ² |
|----------------------|--------------|-------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Centrs | 301 (-43%) | 62,5 (-39%) | 2 980 (+9%) | 79 (+2%) |
| Pļavnieki | 273 (+65%) | 28,2 (+61%) | 1 930 (+11%) | 55 (-13%) |
| Pētersala-Andrejsala | 260 (+55%) | 42,4 (+69%) | 2 590 (+15%) | 65 (-4%) |
| Purvciems | 255 (+66%) | 28,7 (+80%) | 2 020 (+18%) | 59 (-6%) |
| Teika | 211 (+12%) | 22,2 (+8%) | 1 960 (+2%) | 55 (-4%) |

Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)



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



LIELĀKIE 2022. GADA DARĪJUMI

| Adrese | Summa, EUR | Platība, m ² | Cena, EUR/m ^{2*} |
|-----------------|------------|-------------------------|---------------------------|
| Kuģu 28 | 1 245 000 | 235 | 5 300 |
| Strēlnieku 5 | 900 000 | 187 | 4 810 |
| Elizabetes 3 | 900 000 | 264 | 3 410 |
| Raņķa dambis 34 | 800 000 | 167 | 4 780 |
| Strēlnieku 5 | 796 926 | 175 | 4 560 |

* Tāpat kā citiem darījumu datiem, kvadrātmetra cena aprēķināta iekštelpu platībām

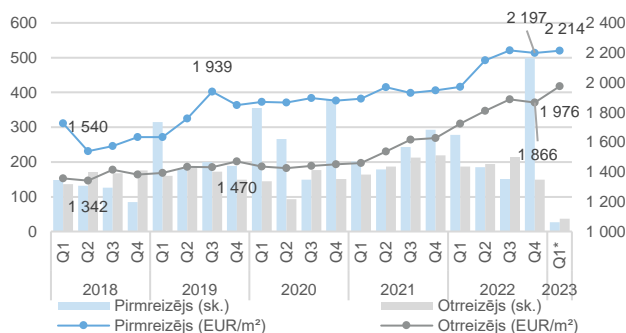
Avots: VZD, sludinājumi, CB

DARĪJUMU SKAITA IZMAIŅAS

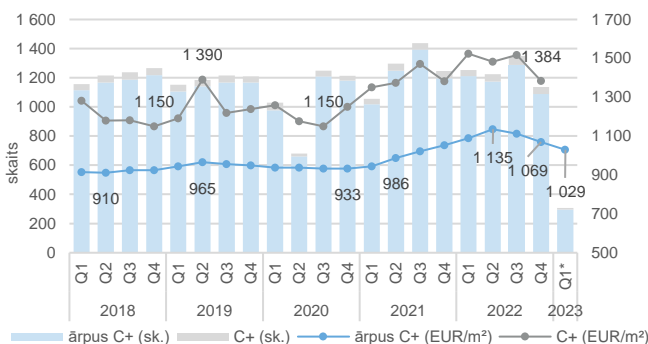
| | 2022. 4. cet. | | 2022/2021 |
|---------|---------------|------|-----------|
| | q/q | y/y | y/y |
| Kopā | +2% | -8% | -4% |
| Sērijas | -15% | -8% | -1% |
| JP | +50% | +6% | -3% |
| PK | -8% | -24% | -7% |

| | DECEMBRIS | |
|---------|-----------|------|
| | m/m | y/y |
| Kopā | -3% | -15% |
| Sērijas | -6% | -13% |

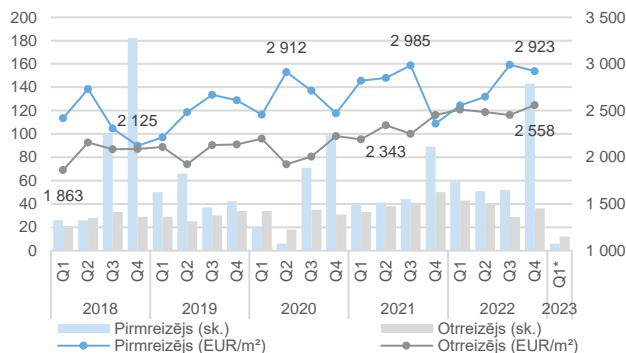
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



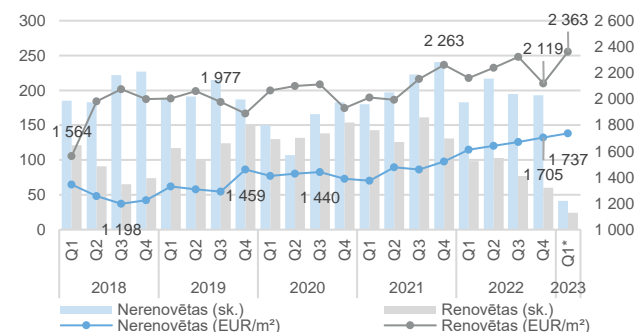
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



*Iztrūkst februāri un martā darījumi, kā arī ne visi janvāri notikušie darījumi ir reģistrēti. Netiek attēlotas vidējās cenas, ja darījumu skaits mazāks par 20.

Avots: VZD, CB

DARĪJUMU DATI (turpin.)

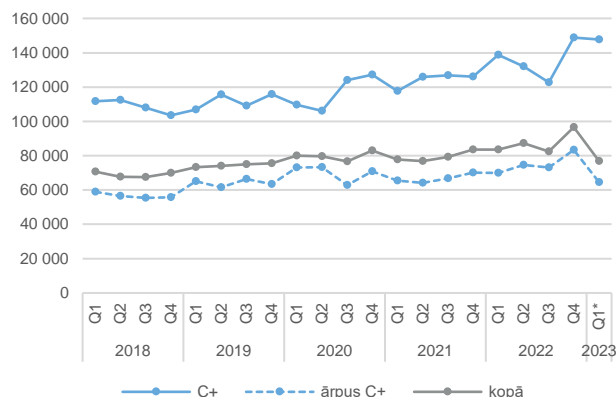
JAUNIE PROJEKTI AR LIELĀKO DARĪJUMU SKAITU: 2022. G. NOVEMBRIS – 2023.G. JANVĀRIS

| Projekts | Apkaime | Skaitis | Summa, milj. EUR | Vid. cena EUR/m ² | Vid. platība, m ² |
|------------------------------|----------------------|---------|------------------|------------------------------|------------------------------|
| Deglava Gleznotāju rezidence | Pļavnieki | 133 | 13,9 | 1 970 | 53 |
| Merks Viesturdārzs | Pētersala-Andrejsala | 132 | 24,6 | 2 910 | 64 |
| Merks Mežpilsēta | Mežciems | 99 | 10,3 | 2 160 | 48 |
| Vertikāles | Imanta | 78 | 12,7 | 2 520 | 65 |
| Silvas nami | Dreiliņi | 71 | 7,9 | 2 140 | 52 |

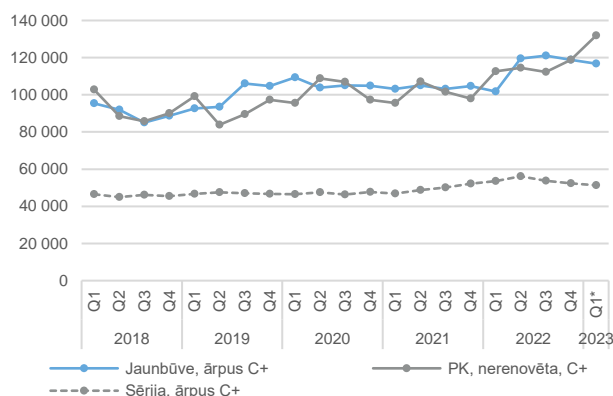
LIELĀKIE JANVĀRĪ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

| Adrese | Summa, EUR | Platība, m ² | Cena, EUR/m ² |
|----------------|------------|-------------------------|--------------------------|
| Kuģu 28 | 630 200 | 135 | 4 660 |
| Kuģu 28 | 629 000 | 135 | 4 650 |
| Elizabetes 39 | 499 000 | 133 | 3 750 |
| Rūpniecības 27 | 458 400 | 119 | 3 860 |
| Rūpniecības 27 | 452 000 | 119 | 3 790 |

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

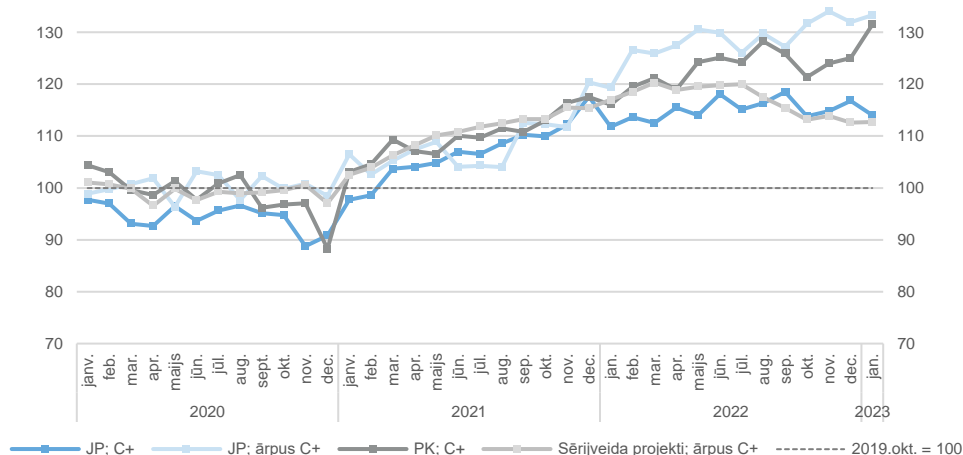


* Iztrūkst februāri un martā darījumi, kā arī ne visi janvārī notikušie darījumi ir reģistrēti.

Avots: VZD, CB

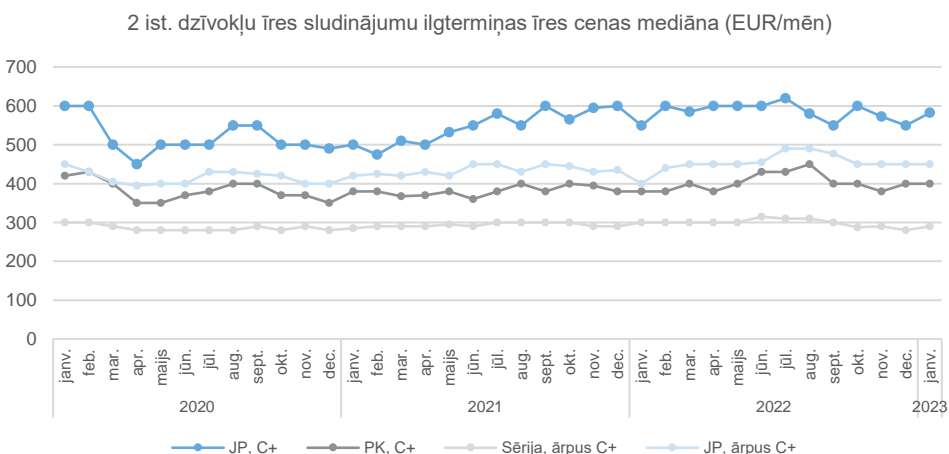
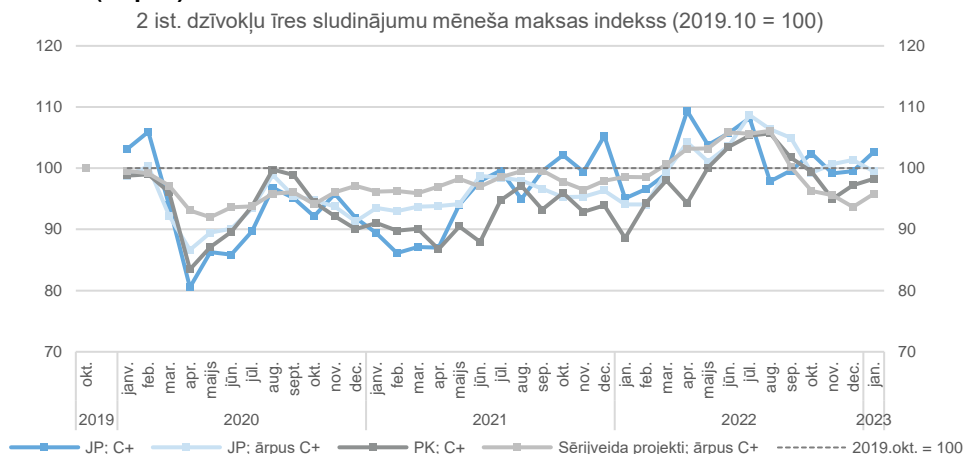
SLUDINĀJUMU DATI

Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)



Avots: sludinājumi, CB

SLUDINĀJUMU DATI (turpin.)



Avots: sludinājumi, CB

ĢRES CENU MONITORINGS

| | | VIENISTABAS DZĪVOKĻI | | | | DIVISTABU DZĪVOKĻI | | | |
|---------------|--------|----------------------|----------|-----|------|--------------------|----------|-----|------|
| | | Decembris | Janvāris | M/M | Y/Y | Decembris | Janvāris | M/M | Y/Y |
| Centrs | JP | 355 | 360 | 1% | 3% | 610 | 630 | 3% | 5% |
| Āgenskalns | JP | | | | | 650 | 605 | -7% | 3% |
| | Sērija | 275 | 280 | 2% | 12% | 345 | 340 | -1% | 1% |
| Ilģuciems | Sērija | 230 | 245 | 7% | 0% | 250 | 285 | 14% | 6% |
| Imanta | JP | | | | | 460 | 480 | 4% | -4% |
| | Sērija | 240 | 245 | 2% | 4% | 275 | 290 | 5% | 0% |
| Jugla | Sērija | 245 | 245 | 0% | 11% | 255 | 280 | 10% | -5% |
| Kengarags | Sērija | 220 | 220 | 0% | -6% | 265 | 275 | 4% | -2% |
| Meģciems | Sērija | 240 | 240 | 0% | 2% | 260 | 285 | 10% | -5% |
| Pļavnieki | JP | | | | | 455 | 460 | 1% | 7% |
| | Sērija | 235 | 230 | -2% | 0% | 305 | 315 | 3% | 3% |
| Purvciems | JP | | | | | 420 | 450 | 7% | 15% |
| | Sērija | 240 | 235 | -2% | -8% | 290 | 305 | 5% | 3% |
| Sarkandaugava | Sērija | 240 | 225 | -6% | 0% | 285 | 260 | -9% | -4% |
| Teika | JP | | | | | 465 | 435 | -6% | -2% |
| | Sērija | 235 | 270 | 15% | 15% | 305 | 310 | 2% | -3% |
| Vecmīlģrāvis | Sērija | 190 | 205 | 8% | -2% | 245 | 255 | 4% | 11% |
| Ziepniekkalns | Sērija | 240 | 245 | 2% | 2% | 270 | 290 | 7% | -9% |
| Zolitģde | JP | | | | | 445 | 495 | 11% | 10% |
| | Sērija | 280 | 255 | -9% | -14% | 300 | 285 | -5% | -17% |
| Rģga | JP | 330 | 325 | -2% | -2% | 525 | 525 | 0% | 3% |
| Rģga | Sērija | 235 | 235 | 0% | -2% | 285 | 295 | 4% | -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