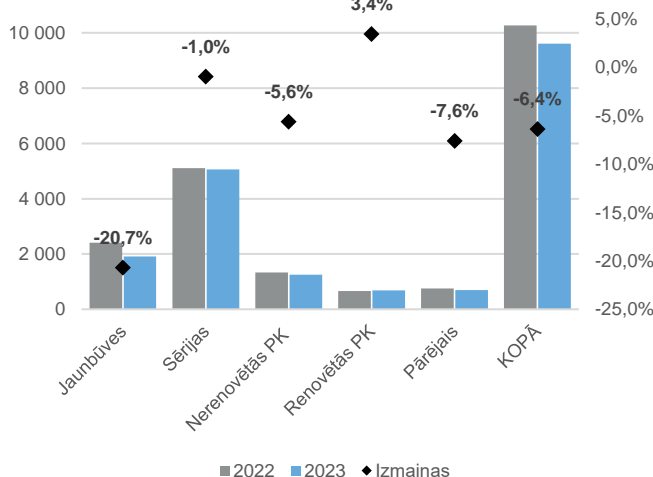


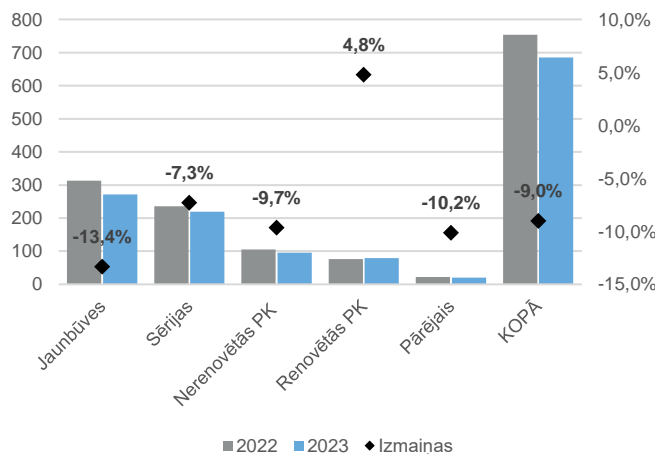
Svarīgākais 2023. gadā

2023. gadā darījumu skaits samazinājās par 6,4%. Lielākais kritums bija jaunbūvēs -20,7%, kamēr Sērijās kritums niecīgs: -1%.
- Kopējā darījumu summa gada griezumā samazinājās par 9%. Jaunbūvēs ar augošām cenām, bet būtiski rūkošu apjomu -13,4%, Sērijas ar krītošām cenām, bet gandrīz nemainīgu apjomu -7,3%.
- JP īpatsvars kopumā samazinājās no 30% līdz 27%, kamēr Sēriju – pieauga no 50% līdz 53%.
- Hipotēka 2023. gadā tika izmantota 37% darījumu, pretēji 2022. gada 41%.
- Kvadrātmetra cenu datus par gadu redzam lielu izaugsmi jaunbūvēs 12-15% un relatīvi būtisku kritumu Sērijās - ap 6%. PK ēkās kā renovētās, tā nerenovētās cenas gada laikā gandrīz nav mainījušas.
- Samazinoties jaunbūvju īpatsvaram, vidējā darījuma summa saruka par 2% un veidoja 87,6 tūkstošus eiro, neskatoties uz to ka pirmreizējā tirgus jaunbūvē ārpus C+ darījuma summa izauga par 17% (līdz 135,9 tūkst. eiro). Sērijās kritums salīdzināms ar EUR/m2 kritumu un ir ap -6%.
- Zīmīgs ir populārāko jauno projektu apkaimju tops - visvairāk darījumu noticis Centrā, kur reģistrēts arī kāpums pret 2022. gadu. Top 5 vēl veido Teika, Maskavas forštate, Dreiliņi un Avoti.
- Pārdošanas sludinājumu cenās būtiskajās kategorijās gada griezumā ir neliels kāpums: JP C+ kāpums ir 1%, JP ārpus C+ kāpums ir 3%, PK C+ kāpums ir 1%, kamēr Sērijās vienīgais kritums 6% apmērā pret pērnو gadu.
- Īres maksas gada griezumā kāpa visās kategorijās, tomēr pieaugums pret 2022. gadu izrādījās mērenāks nekā tika paredzēts; gada laikā pieauga 2-7%.

Darījumu skaits un izmaiņas (2023./2022.)

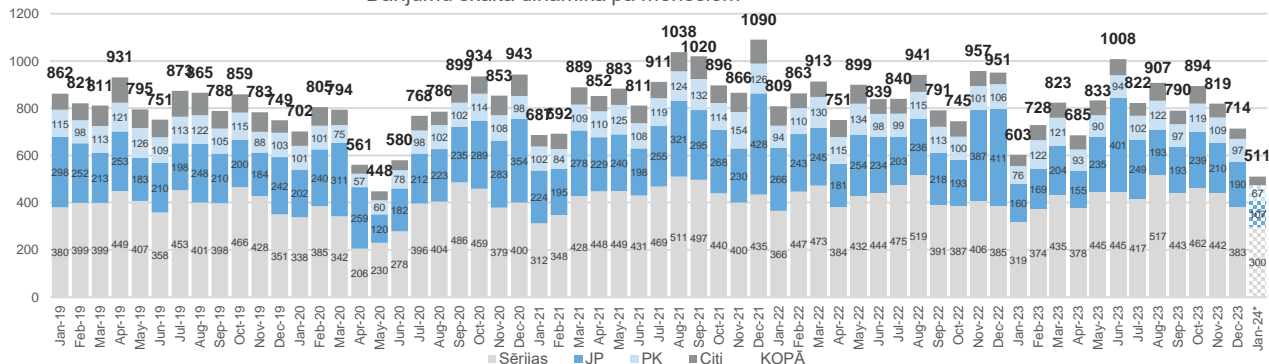


Kopējā darījumu summa (milj. EUR) un izmaiņas (2023./2022.)



DARĪJUMU DATI

Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



*Ne visi janvārī notikušie darījumi ir reģistrēti.

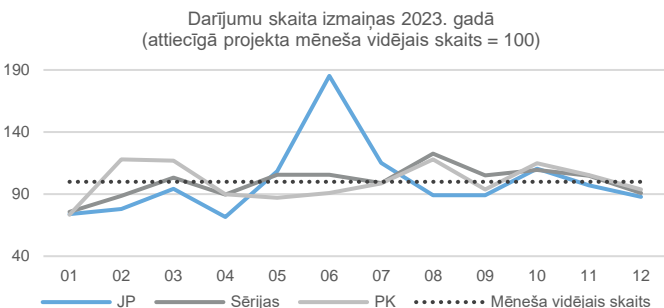
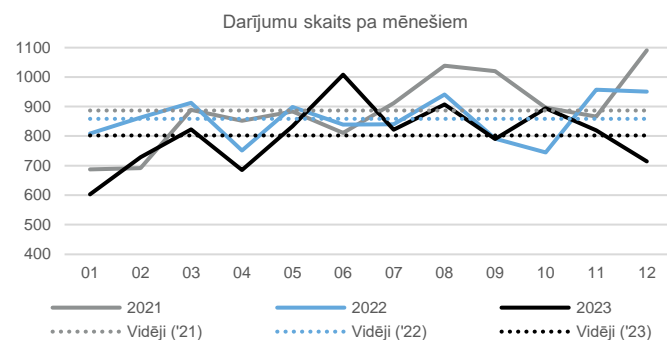
Avots: VZD, CB

Darījumu dati

C+	EUR/m ² *			Darījumu skaits			Vidējā darījuma summa		
	2022	2023	Izmaiņas	2022	2023	Izmaiņas	2022	2023	Izmaiņas
Jaunbūves, pirmreizējs	2 810	3 160	12,5%	347	236	-32,0%	171 400	174 200	1,6%
Jaunbūves, otrreizējs	2 500	2 500	0,0%	168	190	13,1%	200 200	180 700	-9,7%
Renovētas PK	2 220	2 210	-0,5%	391	447	14,3%	143 400	155 200	8,2%
Nerenovētas PK	1 660	1 660	0,0%	827	743	-10,1%	114 700	115 500	0,7%
Sērijas	1 480	1 470	-0,7%	204	186	-8,8%	76 800	78 000	1,6%

ārpus C+	EUR/m ² *			Darījumu skaits			Vidējā darījuma summa		
	2022	2023	Izmaiņas	2022	2023	Izmaiņas	2022	2023	Izmaiņas
Jaunbūves, pirmreizējs	2 140	2 460	15,0%	1123	848	-24,5%	116 520	135 900	16,6%
Jaunbūves, otrreizējs	1 820	1 910	4,9%	768	634	-17,4%	112 590	126 350	12,2%
Renovētas PK	2 160	2 170	0,5%	276	243	-12,0%	103 500	109 680	6,0%
Nerenovētas PK	1 150	1 150	0,0%	504	513	1,8%	65 590	61 730	-5,9%
Sērijas	1 100	1 030	-6,4%	4905	4874	-0,6%	53 950	50 810	-5,8%
Kopā (visi projekti un apkāmes)	1 630	1 610	-1,2%	10 266	9 593	-6,6%	89 300	87 600	-1,9%

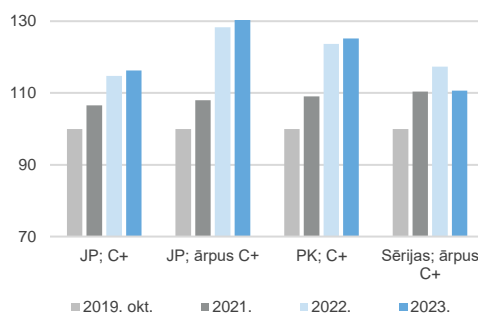
* Tāpat kā citiem darījumu datiem, kvadrātmetra cena aprēķināta iekštelpu platībām



Apkāmes ar lielāko darījumu skaitu jaunajos projektos 2023. gadā (iekavās: izmaiņas pret 2022. gadu)

Apkaime	Darījumu sk.	Kopējā summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ² *	Vid. platība, m ²
Centrs	337 (+12%)	66,8 (+7%)	2 760 (-7%)	78 (-7%)
Teika	231 (+9%)	30,9 (+39%)	2 550 (+30%)	57 (+30%)
Maskavas foršate	211 (+235%)	20,4 (+302%)	2 150 (+8%)	47 (+8%)
Dreiliņi	172 (-18%)	19,2 (-9%)	2 210 (+18%)	53 (+18%)
Avoti	151 (+122%)	13,4 (+58%)	2 090 (-7%)	48 (-7%)

Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)



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



Lielākie 2023. gada darījumi

Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ² *
Kuģu 28	1 240 250	182	6 800
Strēlnieku 5	876 000	175	5 010
Lāčplēša 11	750 000	152	4 920
Vesetas 6	725 000	115	6 300
Balasta d. 72	708 300	152	4 670

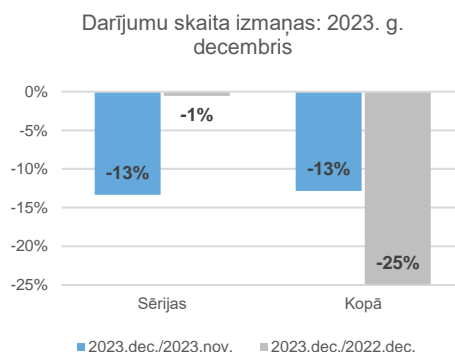
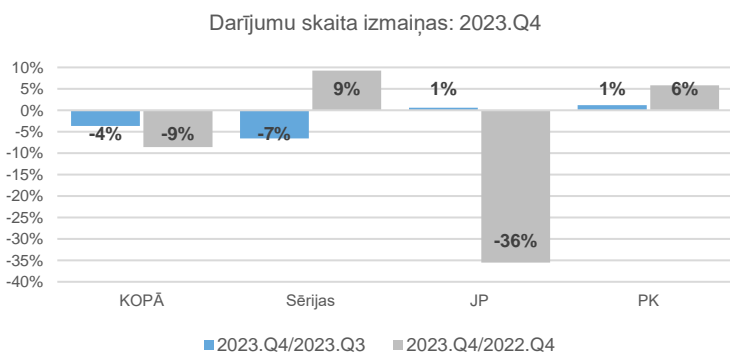
* Tāpat kā citiem darījumu datiem, kvadrātmetra cena aprēķināta iekštelpu platībām

Avots: VZD, sludinājumi, CB

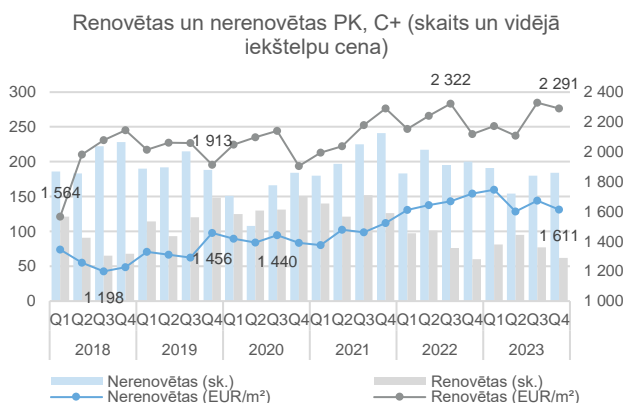
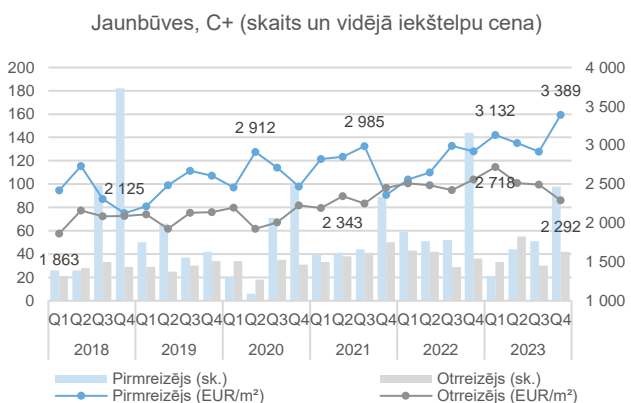
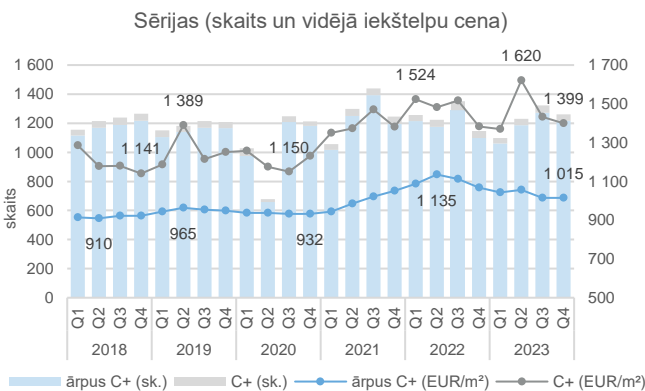
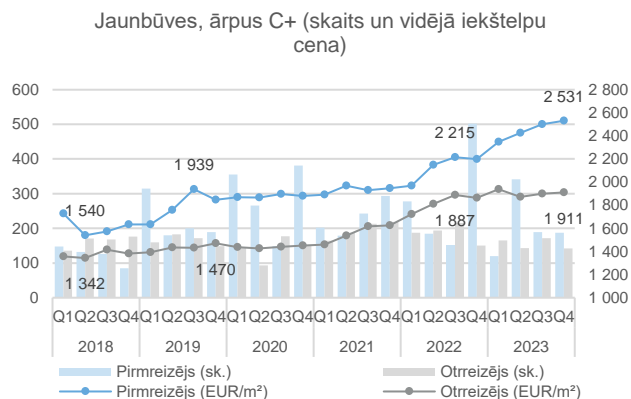
Svarīgākais šī mēneša pārskatā

1. Pēdējos trīs gadus noslēdzošajos mēnešos bija ārkārtīgi augsta darījumu aktivitāte, kamēr 2023. gada beigās redzama pretēja dinamika. Darījumu aktivitāte decembrī bija zema: -13% (salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi) un -25% (salīdzinot ar 2022. gada decembri).
2. Gada noslēguma dati nav būtiski ietekmējuši Q4 vidējās EUR/m² cenas.
3. Vidējās darījumu summas ir nedaudz augušas ar vairākiem gada nogalē notikušiem jaunbūvju darījumiem C+. Kategorijas ar lielu darījumu skaitu izmaiņas ir nebūtiskas.
4. Pārdošanas sludinājumos gads iesācies ar izaugsmi būtiskajās kategorijās, aug arī Sēriju sludinājumu cenas.
5. Arī prasītās īres maksas janvārī kāpa, tomēr izceļams ir samērā būtiskais kritums PK C+.

Darījumu skaita izmaiņas



Dzīvokļu cenas darījumos



Avots: VZD, CB

Darījumu dati (turpinājums)

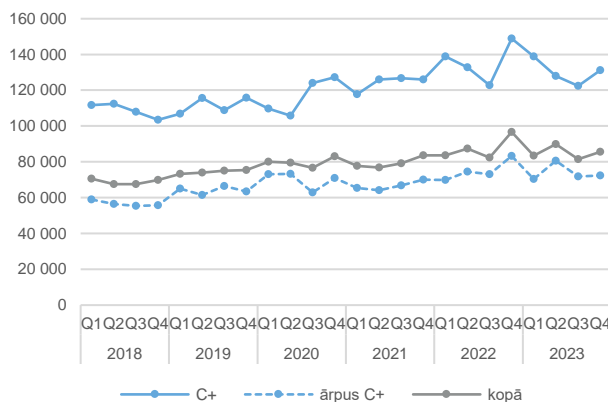
Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu:
2023. g. novembris – 2024. g. janvāris

Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
Merks Viesturdārzs rezidence	Pētersala-Andrejsala	33	7,6	3 670	63
Stabu 2A	Centrs	24	2,7	4 060	28
Merks Magnolijas	Zolitūde	22	3,3	2 650	57
Moho Park	Mežaparks	21	2,8	2 850	47
Silvas nami	Dreiliņi	19	2,3	2 430	49

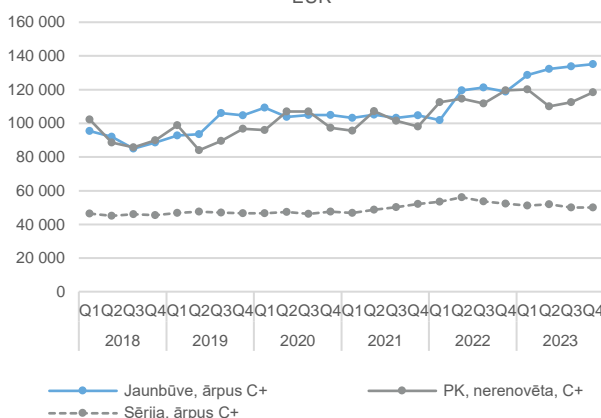
Lielākie janvārī reģistrētie darījumi

Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Kuģu 28	490 000	117	4 180
Balasta dambis 72	477 230	112	4 260
Grostonas 25	440 000	128	3 430
Strēlnieku 8	397 000	102	3 870
Rūpniecības 33	346 000	88	3 920

Vidējā darījuma summa, EUR



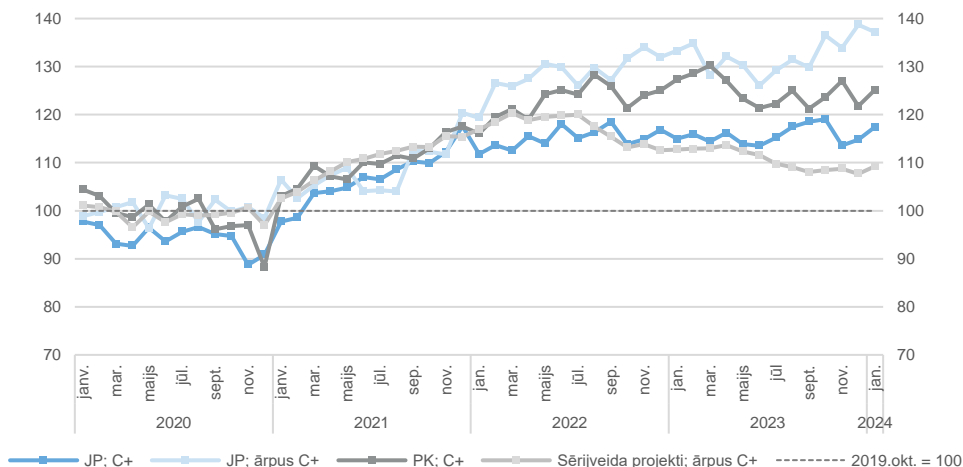
Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR



Avots: VZD, CB

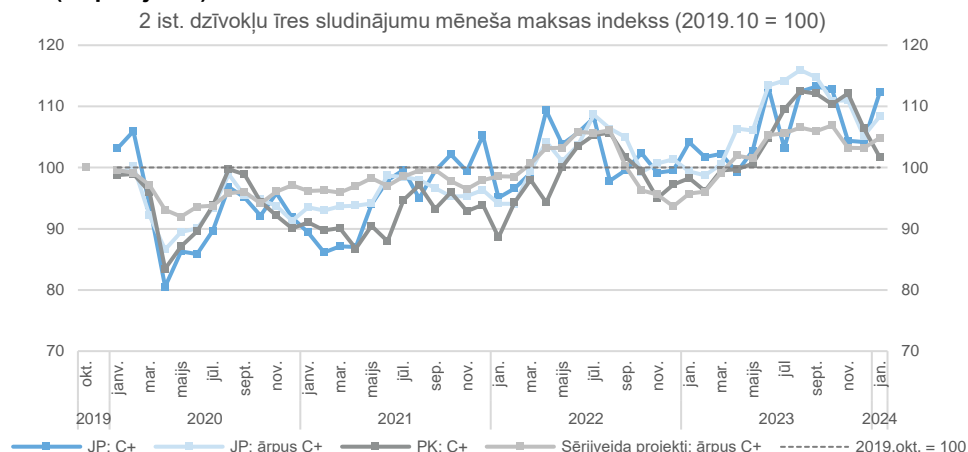
Sludinājumu dati

Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)

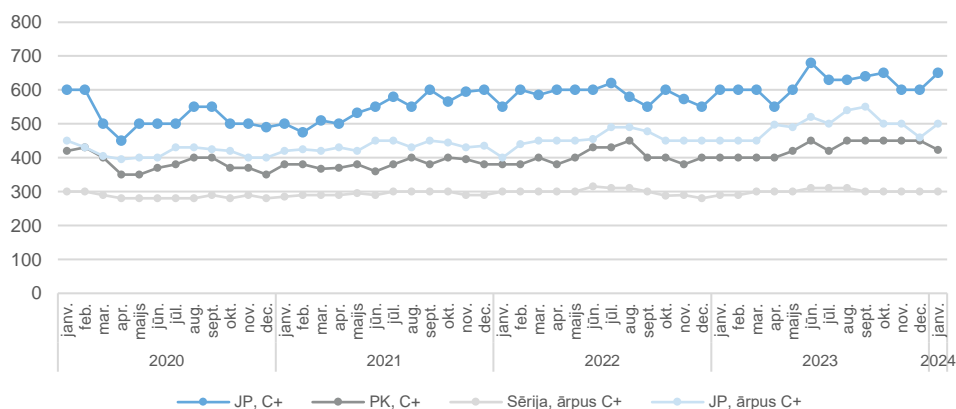


Avots: sludinājumi, CB

Sludinājumu dati (turpinājums)



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



Avots: sludinājumi, CB

Īres cenu monitoring

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Decembris	Janvāris	M/M	Y/Y	Decembris	Janvāris	M/M	Y/Y
Centrs	JP	370	405	9%	16%	640	690	8%	15%
Āgenskalns	JP					645	625	-3%	7%
	Sērija	280	275	-2%	10%	385	380	-1%	13%
Ilģuciems	Sērija	240	250	4%	2%	280	305	9%	13%
	JP					490	525	7%	5%
Imanta	Sērija	255	265	4%	13%	320	315	-2%	9%
	JP					315	310	-2%	5%
Kengarags	Sērija	235	250	6%	6%	280	295	5%	5%
	JP					300	305	2%	2%
Mežciems	Sērija	260	250	-4%	6%	475	505	6%	17%
	JP					310	335	8%	10%
Pļavnieki	Sērija	255	250	-2%	9%	455	470	3%	21%
	JP					330	330	0%	12%
Purvciems	Sērija	265	265	0%	4%	280	265	-5%	-2%
	JP					535	540	1%	21%
Sarkandaugava	Sērija	210	245	17%	9%	330	345	5%	8%
	JP					250	260	4%	13%
Teika	Sērija	280	285	2%	21%	330	315	-5%	-2%
	JP					415	475	14%	-12%
Vecmīlgrāvis	Sērija	230	225	-2%	7%	280	305	0%	-12%
	JP					305	305	0%	-12%
Ziepniekkalns	Sērija	275	265	-4%	10%	330	315	-5%	-2%
	JP					415	475	14%	-12%
Zolitūde	Sērija	280	290	4%	-2%	305	305	0%	-12%
	JP					305	305	0%	-12%
Rīga	JP	345	360	4%	9%	545	580	6%	14%
Rīga	Sērija	255	260	2%	8%	315	320	2%	7%

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 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