

SVARĪGĀKAIS

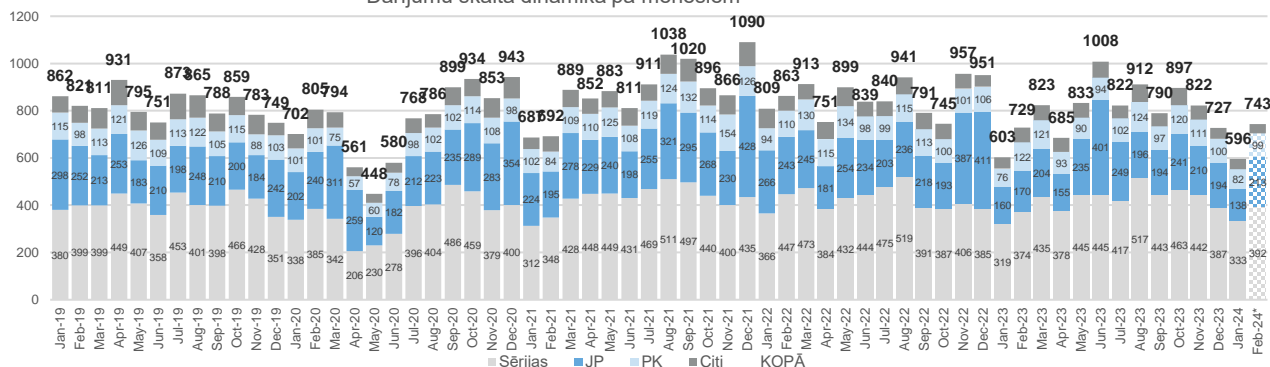
1. Jaunbūvēs ārpus C+ redzams pirmais būtiskais cenu samazinājums pēdējos četros gados. Pie neliela darījumu skaita ir reģistrēti salīdzinoši daudz darījumu, kuros rezervācijas bija veiktas pirms vairākiem gadiem. Pārskata otrajā lapā redzami projekti ar lielāko darījumu skaitu.
2. Sēriju cenas jau otro ceturksni nesamazinās un Q1 ir redzama izaugsme. Pretēja tendence redzama PK C+, kur divus ceturkšņus pēc kārtas ir ievērojams samazinājums un cenas sasnigušas 2021. gada līmeni.
3. Top 5 lielākajiem februāra darījumiem cenas uz pārdoto iekštelpu platību variēja starp 5,500 un 1,200 EUR/m², kas ņemot vērā pārdotos īpašumus ir ārkārtīgi liela atšķirība.
4. Pārdošanas sludinājumu cenās 2024. gads kopumā un arī februāris ir augošs. Tikai JP ārpus C+ redzam samazinājumu, bet no visaugstākā piķa.
5. Prasītās trīs cenas februārī būtiski neatšķīrās no janvāra.

DARĪJUMU SKAITA IZMAIŅAS

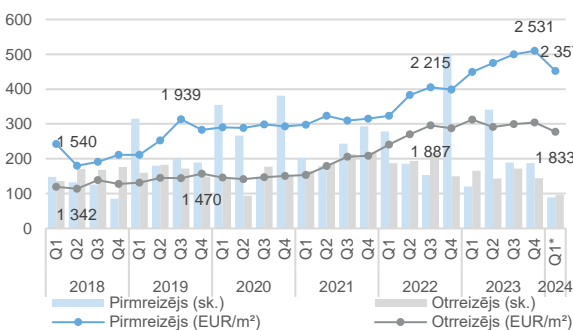
	2023. 4. cet.	
	q/q	y/y
Kopā	-3%	-8%
Sērijas	-6%	+10%
JP	+1%	-35%
PK	+2%	+8%
JANVĀRIS		
	m/m	y/y
Kopā	-18%	-1%
Sērijas	-18%	-1%

DARĪJUMU DATI

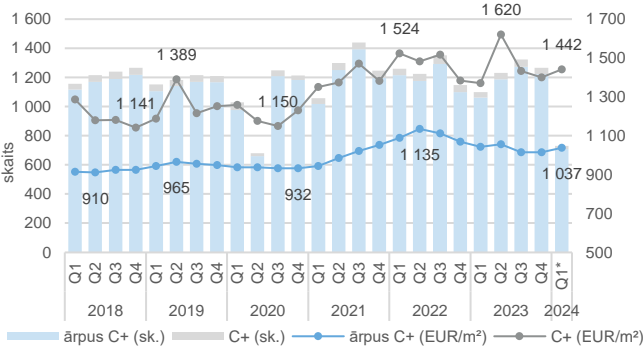
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



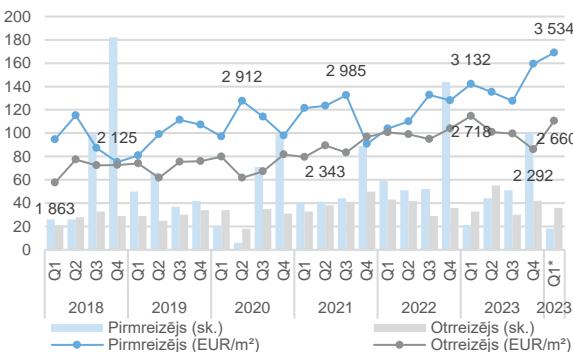
Jaunbūvēs, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



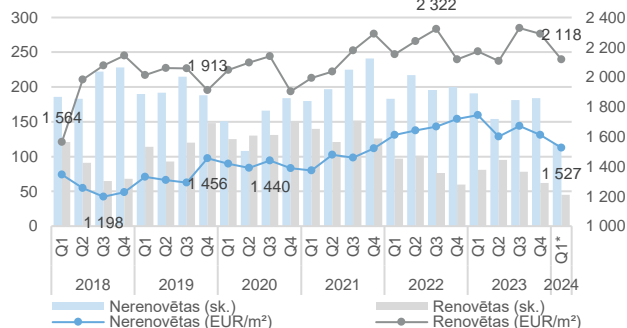
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūvēs, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



*Trūkst marta darījumu, ne visi februārī notikušie darījumi ir reģistrēti.

Avots: VZD, CB

Darījumu dati (turpinājums)

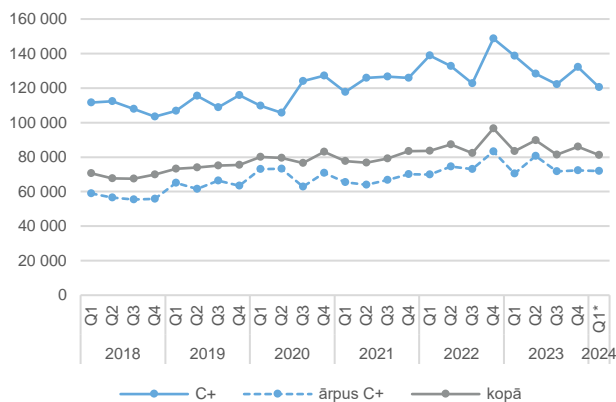
Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu:
2023. g. decembris – 2024. g. februāris

Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
Merks Viesturdārzs rezidence	Pētersala-Andrejsala	32	7,4	3 690	63
Pīlādžu mājas	Ziepniekkalns	31	3,6	2 380	49
Bauskas Home	Ziepniekkalns	22	2,7	1 980	63
Moho Park	Mežaparks	19	2,2	2 790	43
Silvas nami	Dreiliņi	18	2,2	2 470	51

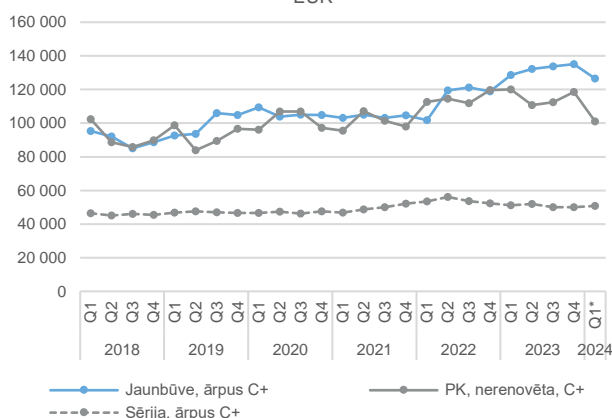
Lielākie februārī reģistrētie darījumi

Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Kuģu 28	1 000 000	182	5 480
Kuģu 28	570 000	112	5 070
Blaumaņa 28	453 900	376	1 210
K. Valdemāra 23 k-2	450 000	212	2 120
Meža pr. 76	405 000	175	2 310

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

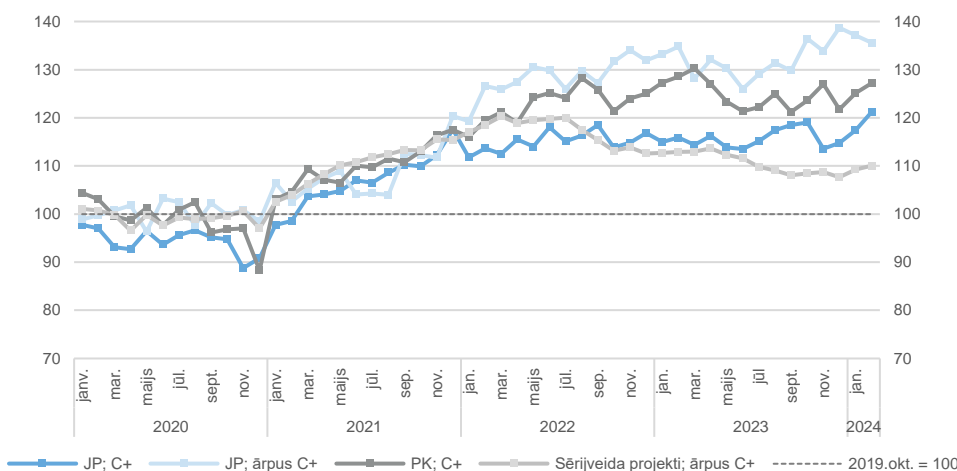


*Trūkst marta darījumu, ne visi februārī notikušie darījumi ir reģistrēti.

Avots: VZD, CB

Sludinājumu dati

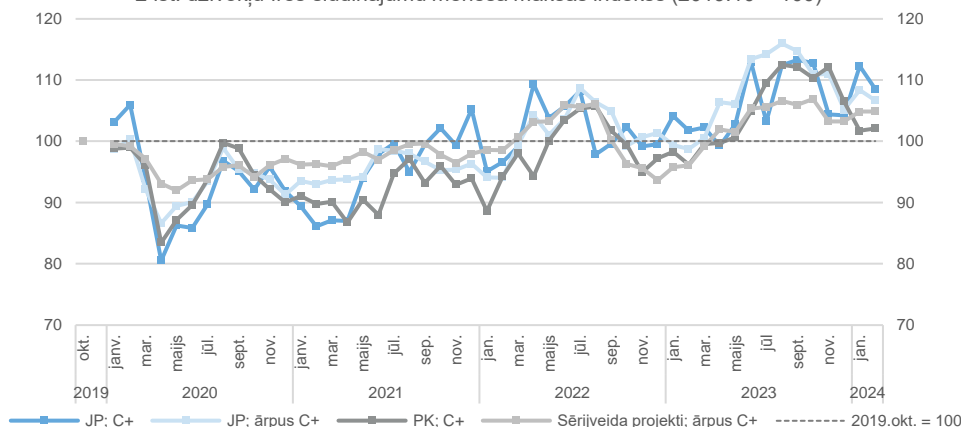
Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)



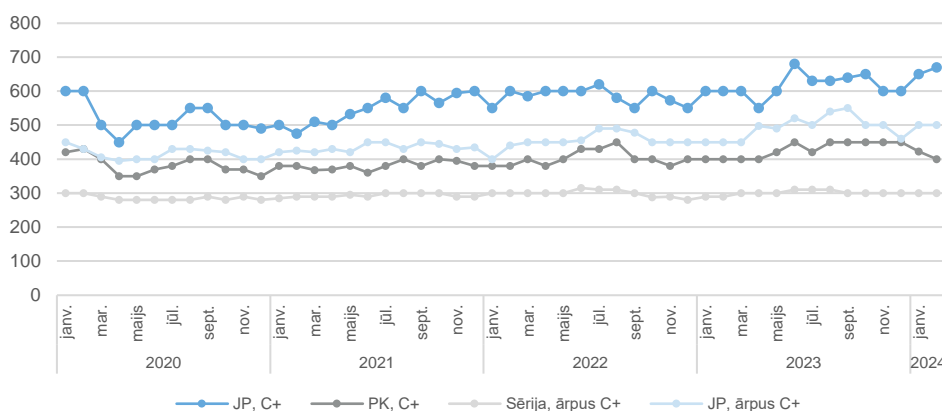
Avots: sludinājumi, CB

Sludinājumu dati (turpinājums)

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



2 ist. dzīvokļu ģres sludinājumu ilgtermiņās ģres cenas mediāna (EUR/mēn)



Avots: sludinājumi, CB

Ģres cenu monitoring

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Janvāris	Februāris	M/M	Y/Y	Janvāris	Februāris	M/M	Y/Y
Centrs	JP	405	415	2%	30%	690	670	-3%	13%
Āgenskalns	JP					625	625	0%	10%
	Sērīja	275	315	15%	37%	380	375	-1%	14%
Ilģuciems	Sērīja	250	250	0%	6%	305	300	-2%	5%
Imanta	JP					525	545	4%	8%
	Sērīja	265	255	-4%	11%	315	330	5%	10%
Jugla	Sērīja	245	280	14%	33%	310	315	2%	9%
Kengarags	Sērīja	250	250	0%	11%	295	290	-2%	4%
Meģciems	Sērīja	250	255	2%	9%	305	305	0%	2%
Pļavnieki	JP					505	505	0%	9%
	Sērīja	250	265	6%	15%	335	350	4%	11%
Purvciems	JP					470	460	-2%	7%
	Sērīja	265	265	0%	8%	330	325	-2%	12%
Sarkandaugava	JP					540	535	-1%	26%
	Sērīja	245	240	-2%	9%	265	280	6%	8%
Teika	JP					540	535	-1%	26%
	Sērīja	285	255	-11%	6%	345	365	6%	20%
Vecmīlģrāvis	Sērīja	225	235	4%	18%	260	265	2%	4%
Ziepniekkalns	Sērīja	265	275	4%	15%	315	325	3%	2%
Zolitģde	JP					475	530	12%	8%
	Sērīja	290	300	3%	18%	305	335	10%	8%
Rģga	JP	360	360	0%	13%	580	570	-2%	15%
Rģga	Sērīja	260	265	2%	13%	320	320	0%	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;
- 720,000 Zemesgrāmatā reģistrēti darījumi visā Latvijā;
- 1 000,000 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 – 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