

DARĪJUMU SKAITA IZMAIŅAS

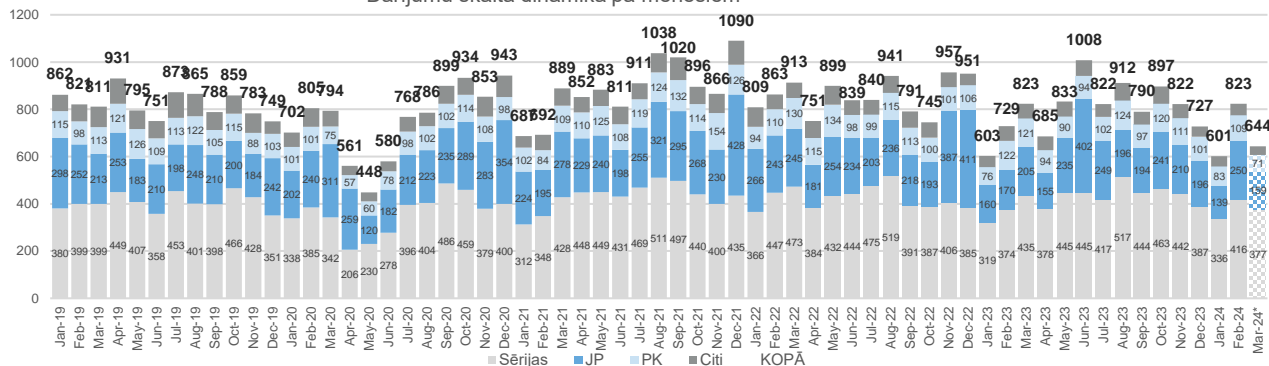
SVARĪGĀKAIS

1. Februārī reģistrēts pēdējos mēnešos augstākais darījumu skaits, izaugsme redzama gan salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi (37%), gan ar iepriekšējā gada attiecīgo mēnesi (13%).
2. Jaunākie dati par Q1 ir nedaudz cēlušī Jaunbūvju ārpus C+ pirmreizējā tirgus vidējo cenu, kas tāpat saglabājas zem 2023 Q3 un Q4 līmeņa. Sērījās un PK C+ cenas ir samazinājušās un tendence saglabājas negatīva.
3. Q1 visās teritorijās un kategorijās ir samazinājušies vidējā darījuma summa.
4. Marta pārdošanas sludinājumos izceļama tendence ir JP ārpus C+ zemu samazinājums jau trešo mēnesi pēc kārtas.
5. Pretēji pārdošanas cenām, prasītajās īres cenās martā redzama būtiska izaugsme. Lielākie kāpumi JP C+ un PK C+, kur pagājušajā mēnesī novērojām vairāk ļoti dārgus dzīvokļus nekā parasti. Skatot mediānas, cenu izaugsme ir krietni mērenāka.

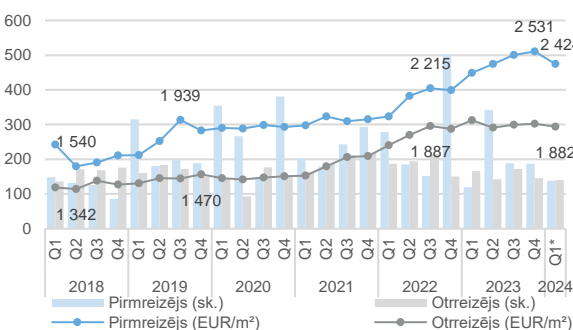
	2023. 4. cet.	
	q/q	y/y
Kopā	-3%	-8%
Sērījās	-6%	+10%
JP	+1%	-35%
PK	+3%	+8%
FEBRUĀRIS		
	m/m	y/y
Kopā	+37%	+13%
Sērījās	+24%	+11%

DARĪJUMU DATI

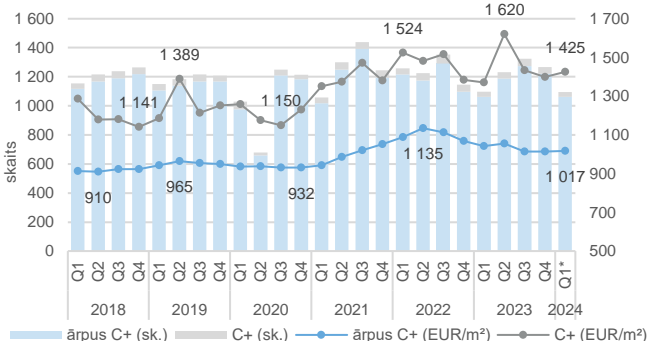
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



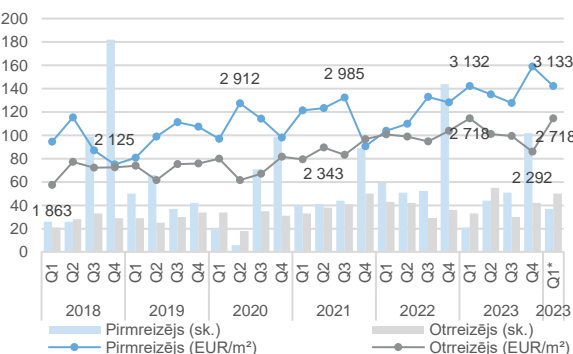
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



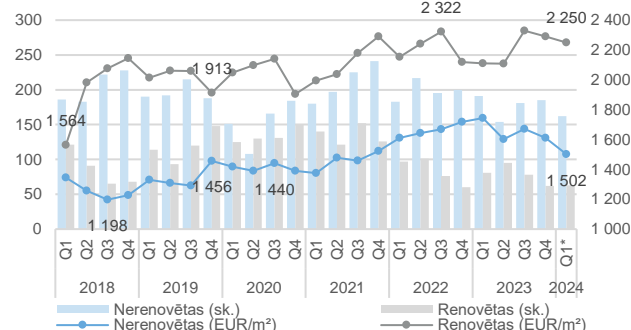
Sērījās (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



*Ne visi martā notikušie darījumi ir reģistrēti.

Avots: VZD, CB

Darījumu dati (turpinājums)

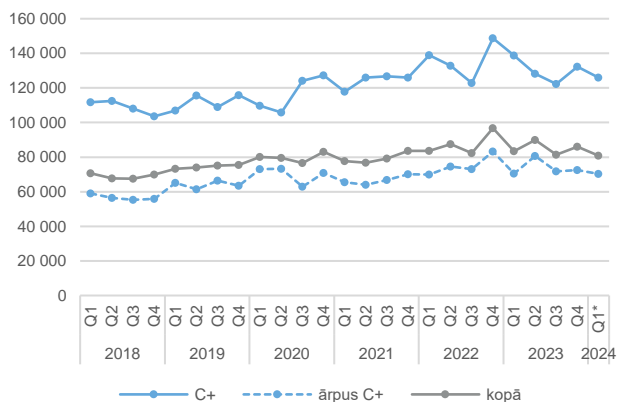
Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu: janvāris –marts

Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
Pīlādžu mājas	Ziepniekkalns	35	4,0	2 370	49
Bauskas Home	Ziepniekkalns	24	3,1	2 000	65
Moho Park	Mežaparks	22	3,0	2 900	48
Raņķa d. 31	Āgenskalns	20	1,2	1 710	46
Lieplejas	Čiekurkalns	13	2,5	2 810	69

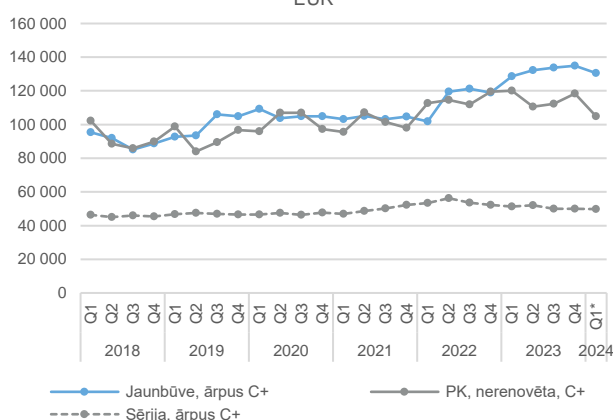
Lielākie martā reģistrētie darījumi

Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Jaunā Mežaparka 36	549 527	145	3 800
Strēlnieku 8	525 000	117	4 490
Emiļa Melngaiļa 2	481 000	149	3 220
Elizabetes 21A	449 000	148	3 040
Rūpniecības 25	370 800	126	2 950

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

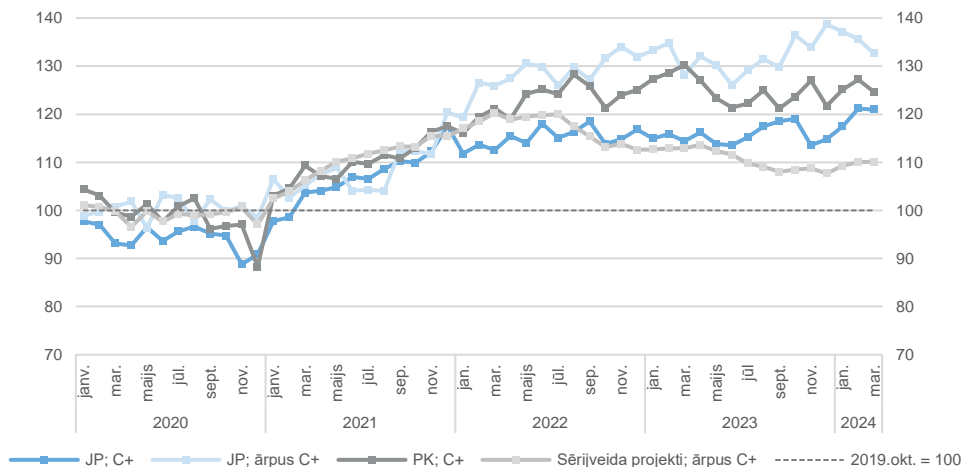


*Ne visi martā notikušie darījumi ir reģistrēti.

Avots: VZD, CB

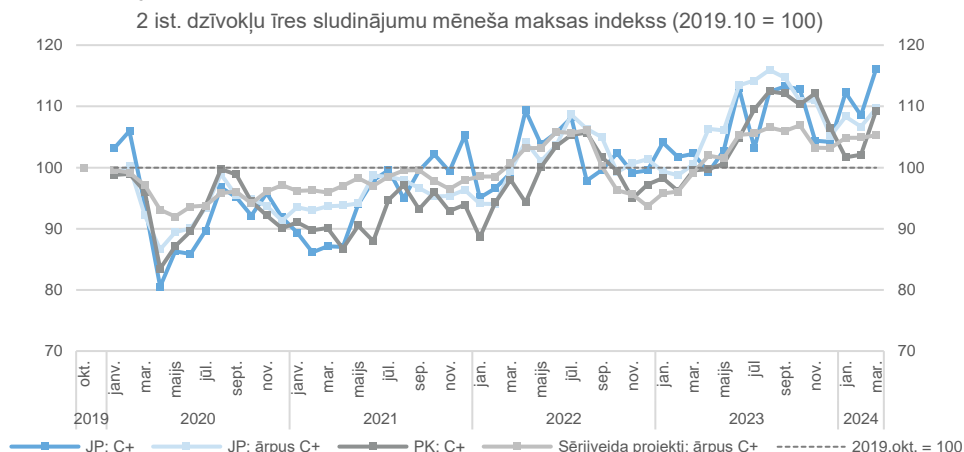
Sludinājumu dati

Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)

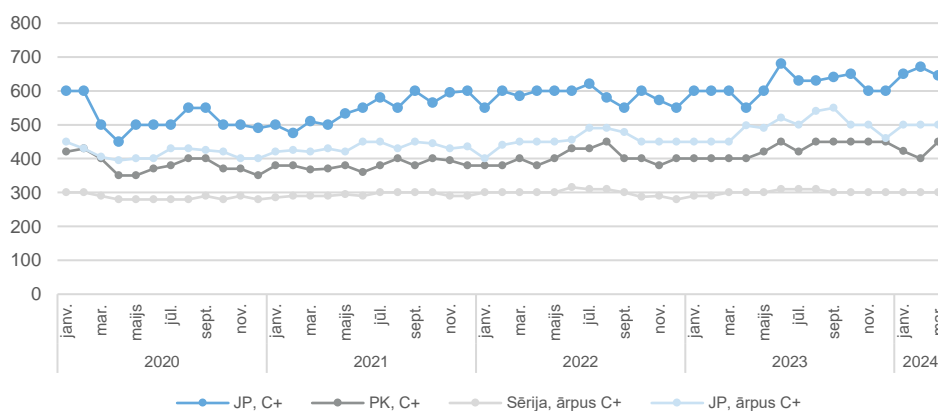


Avots: sludinājumi, CB

Sludinājumu dati (turpinājums)



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



Avots: sludinājumi, CB

Īres cenu monitoring

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Februāris	Marts	M/M	Y/Y	Februāris	Marts	M/M	Y/Y
Centrs	JP	415	420	1%	29%	670	715	7%	17%
Āgenskalns	JP					625	635	2%	11%
	Sērija	315	310	-2%	22%	375	410	9%	30%
Ilģuciems	Sērija	250	250	0%	-2%	300	305	2%	13%
Imanta	JP					545	520	-5%	2%
	Sērija	255	255	0%	6%	330	310	-6%	-2%
Jugla	Sērija	280	260	-7%	16%	315	310	-2%	5%
Kengarags	Sērija	250	255	2%	11%	290	295	2%	0%
Mežciems	Sērija	255	260	2%	18%	305	325	7%	2%
Pļavnieki	JP					505	480	-5%	10%
	Sērija	265	250	-6%	9%	350	340	-3%	11%
Purvciems	JP					460	475	3%	2%
	Sērija	265	265	0%	10%	325	330	2%	12%
Sarkandaugava	JP					280	290	4%	9%
	Sērija	240	240	0%	4%	535	575	7%	8%
Teika	JP					365	345	-5%	6%
	Sērija	235	230	-2%	15%	265	255	-4%	0%
Vecmīlgrāvis	Sērija	275	285	4%	21%	325	310	-5%	2%
Zolitūde	JP					530	485	-8%	9%
	Sērija	300	280	-7%	-5%	335	370	10%	9%
Rīga	JP	360	365	1%	20%	570	595	4%	16%
Rīga	Sērija	265	260	-2%	8%	320	320	0%	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;
- 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 METODOLOĢIJA

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