

## Darījumu skaita izmaiņas

### Svarīgākais

- Ar pilniem Q1 datiem redzam, ka kopējā aktivitāte ir salīdzināma ar 2023.Q1, bet mainījies kompozīcija – JP notika vairāk dzīvokļu darījumu, bet PK – mazāk. Tieši martā aktivitāte ir bijusi ļoti zema: kā m/m, tā arī y/y redzam -15%.
- Apkopojot pirmās Q2 EUR/m<sup>2</sup> cenas (aprīlis) kategorijās ar pietiekamu darījumu skaitu, novērojam sekojošo: Jaunbūves ārpus C+ atgriešanās pie izaugsmes pirmreizējā tirgū galvenokārt pateicoties projektam *Lieplejas* ar 22 reģistrētiem darījumiem; neliela izaugsme arī otrreizējā tirgū. Turpina samazināties PK C+ cenas, Sērījām nemainīgas cenas jau gadu.
- Vidējā darījuma summa izteikti tiecas uz EUR 80 000, līmeni, kurš turas kopš 2020. gada sākuma. Pozitīvas atkāpes no šī līmeņa saistītas ar jauno projektu darījumu aktivitāti konkrētajos ceturkšņos. Vidēja darījumu summa ir ar negatīvu tendenci gandrīz visos griezumos.
- Pārdošanas sludinājumu cenās vienīgā izteiktā tendence ir JP ārpus C+ cenu samazinājums jau ceturto mēnesi pēc kārtas.
- Prašītajā trīs cenās jūtama tuvošanās sezonāli dārgākajam periodam, tomēr būtiska izaugsme redzama tikai JP cenās.

2024. 1. cet.

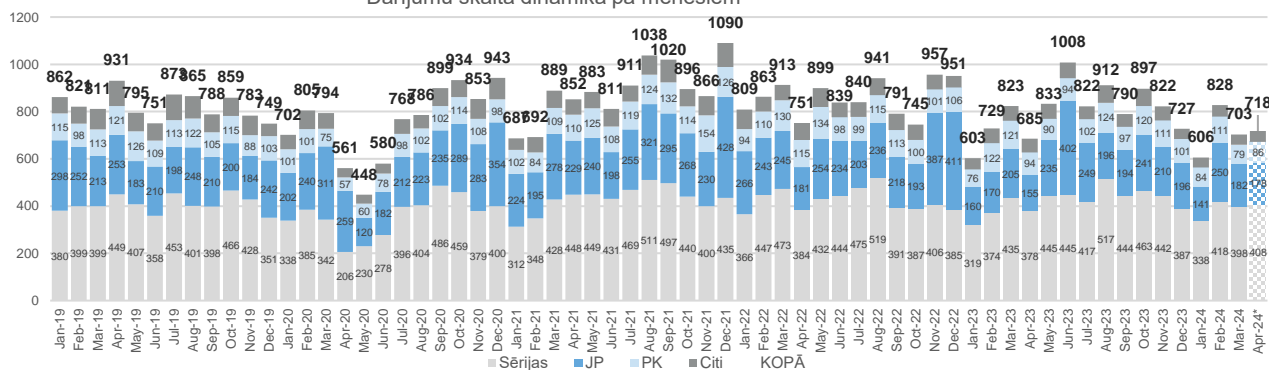
	q/q	y/y
Kopā	-13%	-1%
Sērījas	-11%	+2%
JP	-11%	+7%
PK	-17%	-14%

MARTS

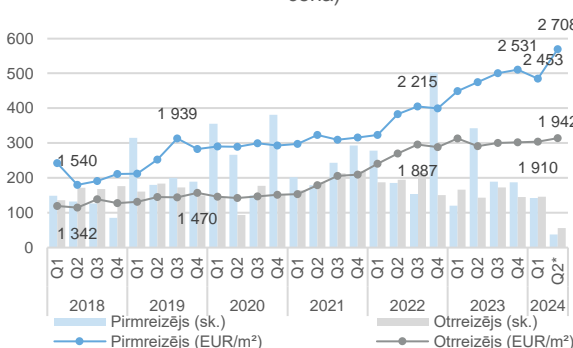
	m/m	y/y
Kopā	-15%	-15%
Sērījas	-5%	-9%

### Darījumu dati

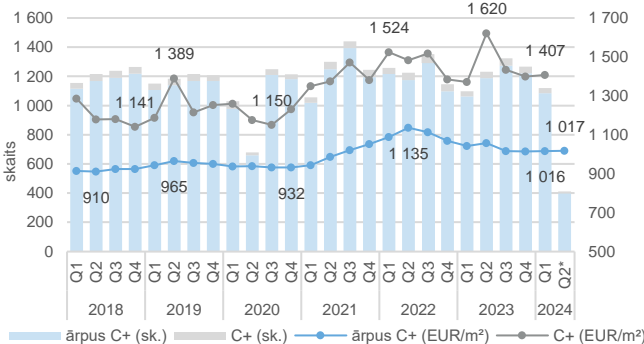
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



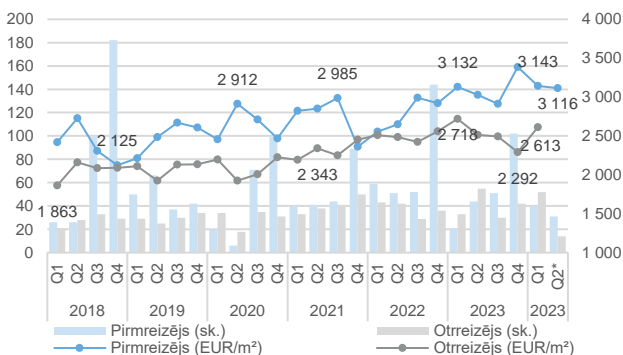
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



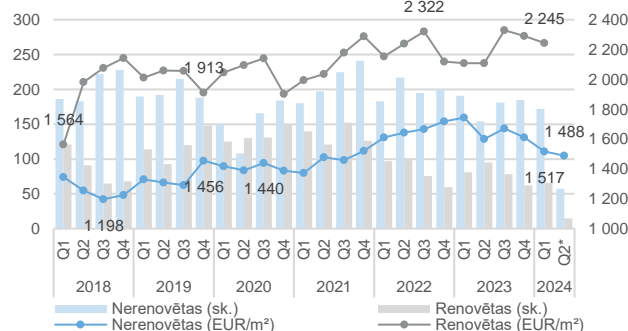
Sērījas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



\*Reģistrēti tikai daļa aprīlī notikušo darījumu.

Avots: VZD, CB

## Darījumu dati (turpinājums)

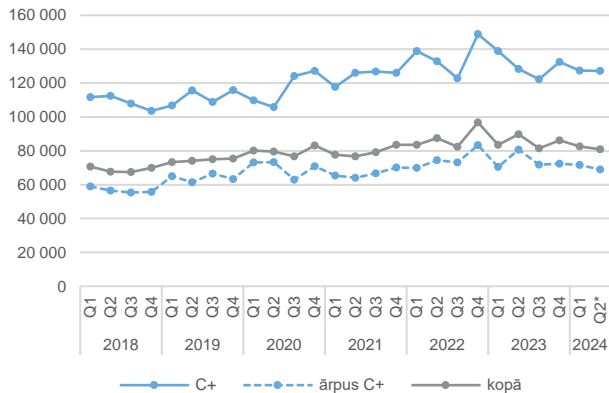
Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu:  
februāris – aprīlis

Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m <sup>2</sup>	Vid. platība, m <sup>2</sup>
Moho Park	Mežaparks	41	5,7	2 980	48
Pīlādžu mājas	Ziepniekkalns	36	4,1	2 370	48
Raņķa d. 31	Āgenskalns	23	1,4	1 710	44
Lieplejas	Čiekurkalns	22	4,3	2 830	69
Bauskas Home	Ziepniekkalns	19	2,4	2 040	64

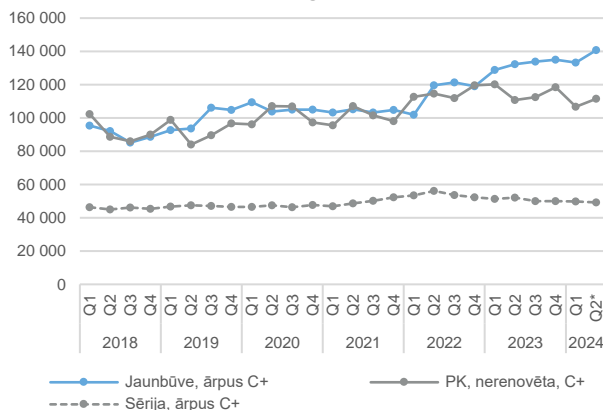
Lielākie aprīlī reģistrētie darījumi

Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m <sup>2</sup>	Vid. platība, m <sup>2</sup>	Adrese	Summa, EUR	Platība, m <sup>2</sup>	Cena, EUR/m <sup>2</sup>
Moho Park	Mežaparks	41	5,7	2 980	48	Raiņa bulv. 27	368 594	86	4 270
Pīlādžu mājas	Ziepniekkalns	36	4,1	2 370	48	Rūpniecības 33	305 900	88	3 480
Raņķa d. 31	Āgenskalns	23	1,4	1 710	44	Rūpniecības 33	304 000	87	3 490
Lieplejas	Čiekurkalns	22	4,3	2 830	69	Baznīcas 18A	300 000	89	3 370
Bauskas Home	Ziepniekkalns	19	2,4	2 040	64	Rūpniecības 21 k-4	300 000	99	3 020

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

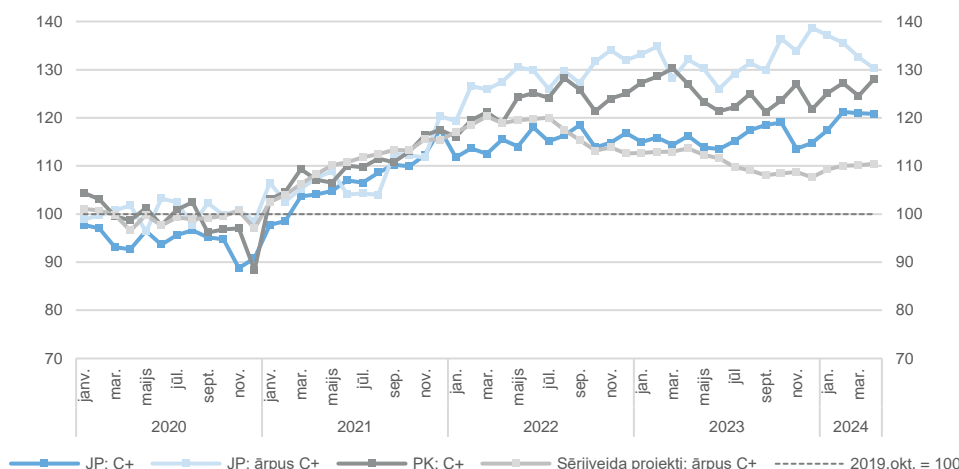


\*Reģistrēti tikai daļa aprīlī notikušo darījumu.

Avots: VZD, CB

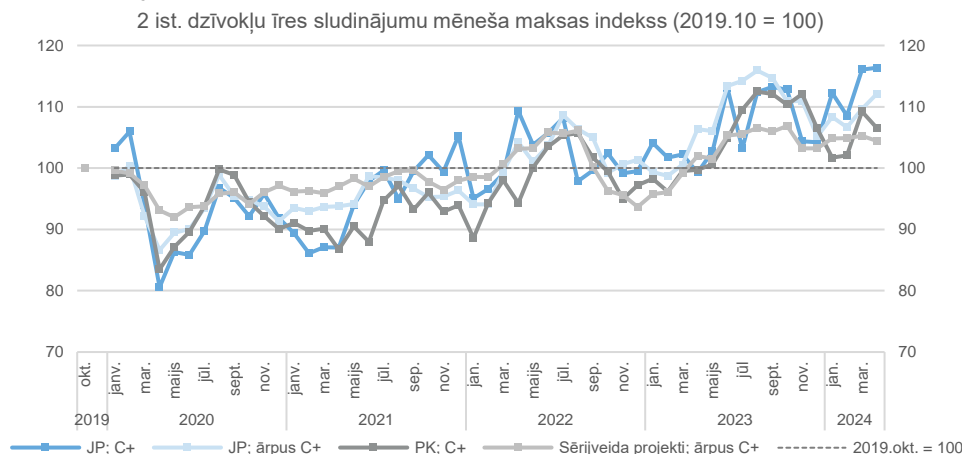
## Sludinājumu dati

Pārdošanas sludinājumu 1 m<sup>2</sup> cenu indekss (2019.10 = 100)

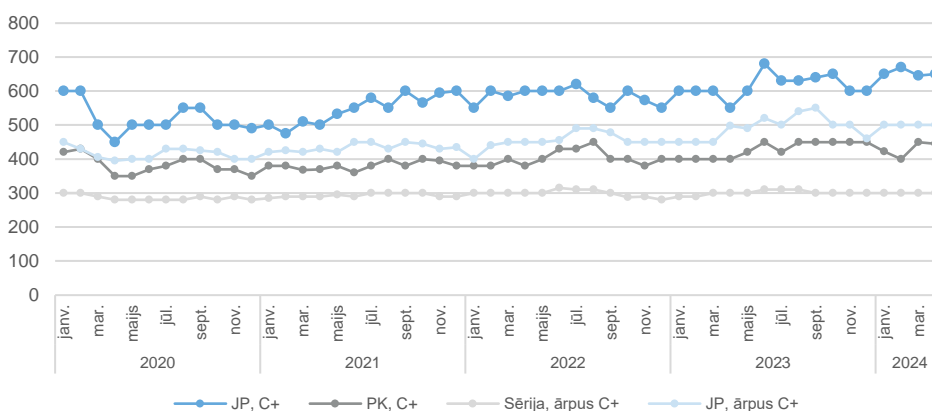


Avots: sludinājumi, CB

## Sludinājumu dati (turpinājums)



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



Avots: sludinājumi, CB

## Īres cenu monitorings

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Marts	Aprīlis	M/M	Y/Y	Marts	Aprīlis	M/M	Y/Y
Centrs	JP	420	385	-8%	15%	715	715	0%	0%
Āgenskalns	JP	635	745	17%	24%	410	415	1%	19%
	Sērija	250	290	16%	12%	305	300	-2%	-5%
Ilģuciems	JP	520	540	4%	13%	310	315	2%	3%
	Sērija	260	290	12%	14%	295	280	-10%	-13%
Imanta	JP	480	480	0%	20%	325	270	-17%	-22%
	Sērija	250	250	0%	4%	340	320	-6%	3%
Purvciems	JP	475	490	3%	-7%	330	330	0%	0%
	Sērija	265	270	2%	10%	290	295	2%	18%
Sarkandaugava	JP	575	560	-3%	9%	345	360	4%	11%
	Sērija	275	280	2%	2%	255	255	0%	2%
Vecmīlgrāvis	JP	485	465	-4%	-8%	310	310	0%	-3%
	Sērija	230	250	9%	14%	370	325	-12%	-8%
Ziepniekkalns	JP	485	465	-4%	-8%	310	310	0%	-3%
	Sērija	285	275	-4%	4%	370	325	-12%	-8%
Zolitūde	JP	485	465	-4%	-8%	310	310	0%	-3%
	Sērija	280	340	21%	21%	370	325	-12%	-8%
Rīga	JP	365	345	-5%	5%	595	525	-12%	-7%
Rīga	Sērija	260	265	2%	6%	320	315	-2%	0%

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 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](mailto:info@cenubanka.lv)

Mājas lapa: [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv)