

## Darījumu skaita izmaiņas

2024. 1. cet.

	q/q	y/y
Kopā	-12%	0%
Sērijas	-11%	+2%
JP	-10%	+8%
PK	-16%	-13%

APRĪLIS

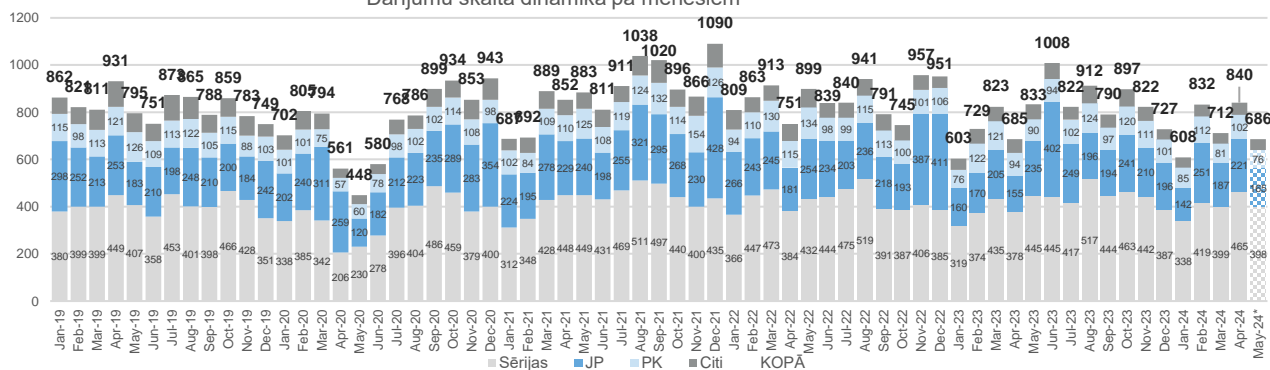
	m/m	y/y
Kopā	+18%	+23%
Sērijas	+17%	+23%

## Svarīgākais

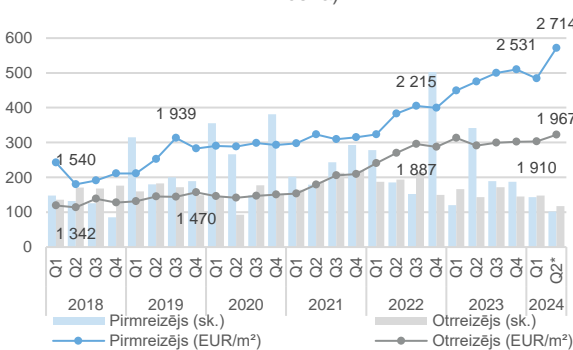
1. Aprīlis ir šogad aktīvākais mēnesis darījumu skaita ziņā, Sērijām augstākais darījumu skaits kopš pagājušā gada augusta.
2. Kvadrātmetra cenās var izcelt PK dzīvokļu cenu atgūšanos uz 2023. gada vidus līmeni, bet darījumu skaits nav liels. Jaunbūvju cenas kāpj: kā pirmreizējā tiek reģistrēti darījumu dārgākos projektos (*Moho Park, Lieplejas* un *Abelježu terases*), tā otrreizējais tirgus aug līdzī. Otrreizējais jaunbūvju tirgus ir sasniedzis augstāko līmeni kopš 2018. gada un tuvojas 2000 EUR/m<sup>2</sup> uz iekštelpu platību.
3. Vidējā darījumu summā rekords Jaunbūvēs ārpus C+, pārsniegti EUR 140 000. Tomēr, tam neizdodas pacelt tirgus vidējo darījumu, jo Sēriju īpatsvars saglabājas augsts.
4. Maija pārdošanas sludinājumi parāda pirmo izaugsmi JP ārpus C+ kopš 2023. gada Q2. Pārējos dzīvokļu tipos neliels kritums.
5. Īres cenām sezonālais kāpums maijā ir sācies, bet 2023. gada vasaras līmenis vēl nav sasniegts. JP C+ maijā daudzi ļoti dārgi divstābu dzīvokļi cenās no EUR 1500, kas būtiski ietekmē vidējo. Tomēr arī mediāna cena JP C+ ir pārsniegusi 2023. gada vasaras līmeni - īres cenas JP C+ aug.

## Darījumu dati

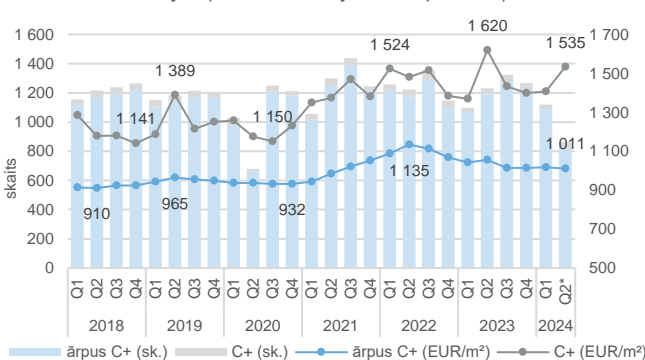
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



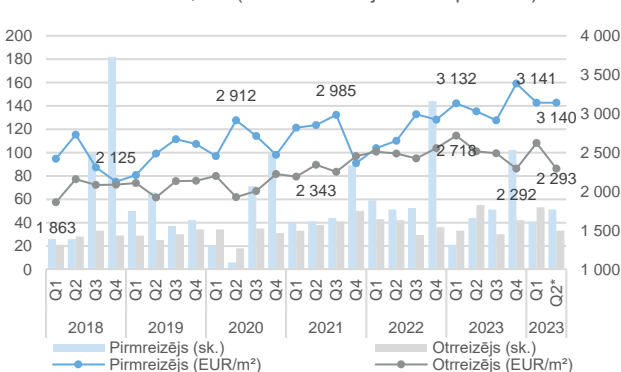
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



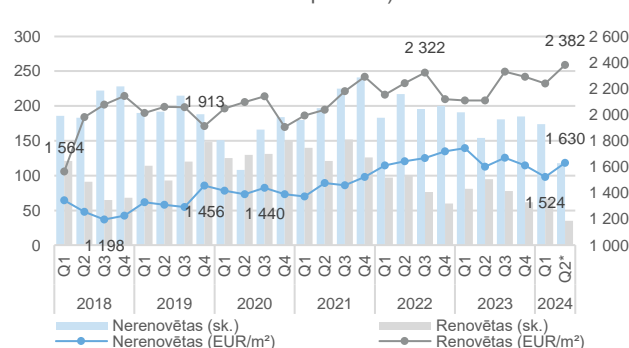
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



\*Reģistrēti aprīlī un daļa maijā notikušo darījumu.

Avots: VZD, CB

## Darījumu dati (turpinājums)

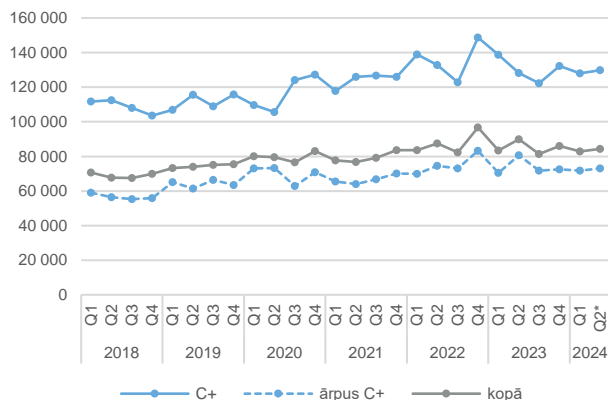
### Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu: marts – maijs

Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m <sup>2</sup>	Vid. platība, m <sup>2</sup>
Moho Park	Mežaparks	47	7,1	3 000	50
Lieplejas	Čiekurkalns	22	4,3	2 830	69
Ābelziedu terases	Teika	19	3,4	3 260	55
Raņķa d. 31	Āgenskalns	14	0,9	1 710	42
Mārpagalmi	Āgenskalns	14	2,1	2 710	54

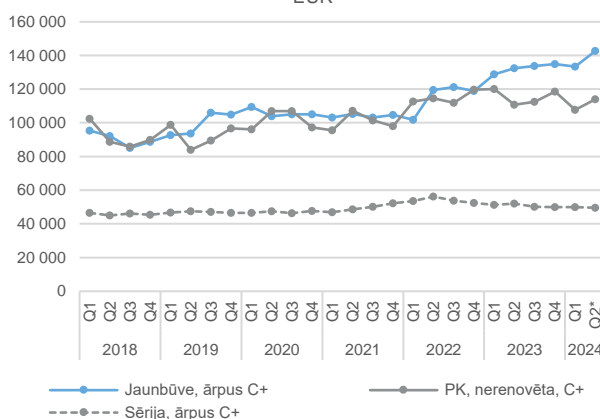
### Lielākie maijā reģistrētie darījumi

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	47	7,1	3 000	50	Kuģu 28	465 500	100	4 650
Lieplejas	Čiekurkalns	22	4,3	2 830	69	Raņķa dambis 34	448 500	94	4 800
Ābelziedu terases	Teika	19	3,4	3 260	55	Ščecinas 8	390 000	158	2 460
Raņķa d. 31	Āgenskalns	14	0,9	1 710	42	Stūrīša 4	385 000	140	2 750
Mārpagalmi	Āgenskalns	14	2,1	2 710	54	Ausekļa 4	330 000	225	1 470

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

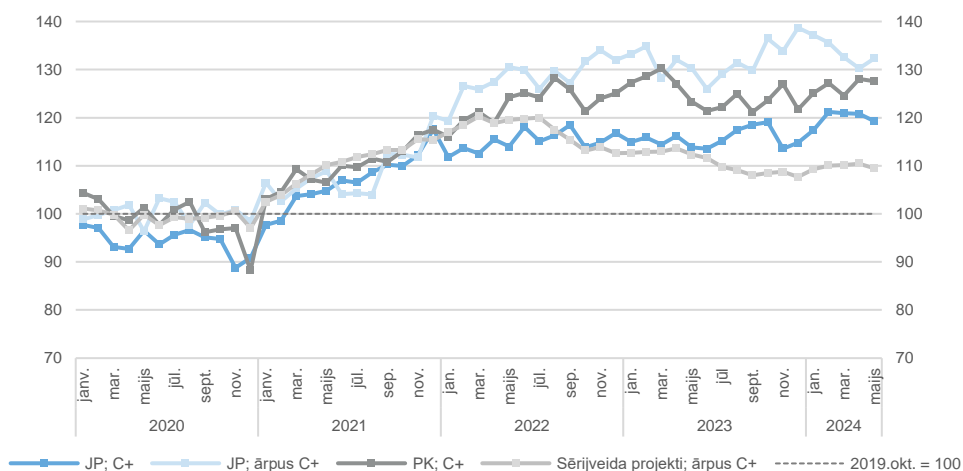


\* Reģistrēti aprīļa un daļa maijā notikušo darījumu.

Avots: VZD, CB

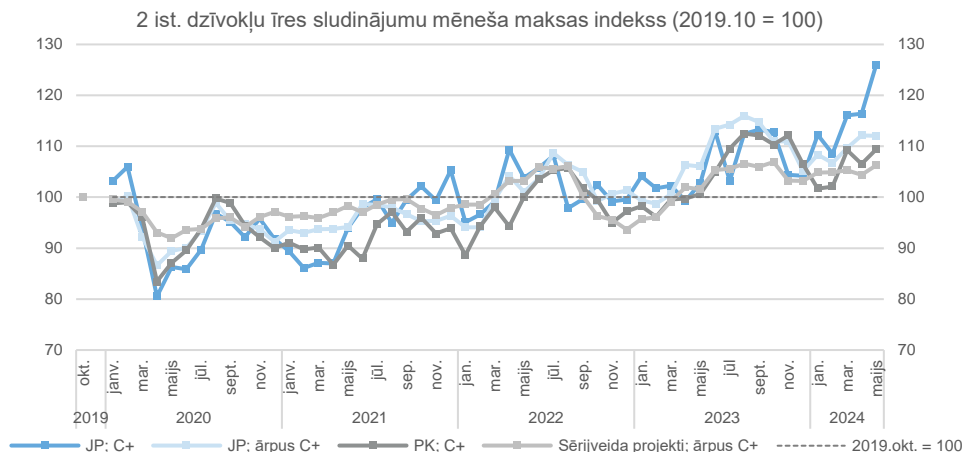
## Sludinājumu dati

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

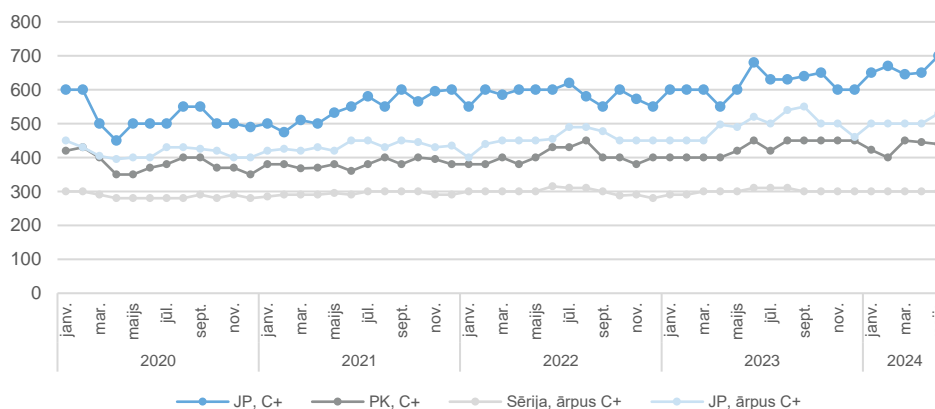


Avots: sludinājumi, CB

## Sludinājumu dati (turpinājums)



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



Avots: sludinājumi, CB

## Īres cenu monitoring

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Aprīlis	Maijs	M/M	Y/Y	Aprīlis	Maijs	M/M	Y/Y
Centrs	JP	385	410	6%	19%	715	775	8%	18%
Āgenskalns	JP					745	670	-10%	2%
	Sērija	275	270	-2%	10%	415	380	-8%	25%
Ilģuciems	Sērija	290	240	-17%	-4%	300	300	0%	-2%
Imanta	JP					540	525	-3%	2%
	Sērija	265	275	4%	6%	315	310	-2%	-3%
Jugla	Sērija	290	270	-7%	17%	280	305	9%	0%
Kengarags	Sērija	250	255	2%	6%	310	310	0%	5%
Mežciems	JP					480	505	5%	23%
	Sērija	245	260	6%	4%	270	350	30%	6%
Pļavnieki	JP					320	310	-3%	-3%
	Sērija	250	245	-2%	2%	490	440	-10%	-15%
Purvciems	JP					330	335	2%	8%
	Sērija	270	275	2%	8%	295	265	-10%	-15%
Sarkandaugava	JP					560	540	-4%	-1%
	Sērija	280	285	2%	0%	360	325	-10%	-6%
Vecmīlgrāvis	Sērija	250	255	2%	16%	255	275	8%	12%
Ziepiņkalns	JP					465	460	-1%	5%
	Sērija	275	280	2%	2%	310	330	6%	5%
Zolitūde	JP					325	330	2%	5%
	Sērija	340	270	-21%	-2%				
Rīga	JP	345	360	4%	9%	525	640	22%	17%
Rīga	Sērija	265	265	0%	6%	315	325	3%	3%

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 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 – sērijveida 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)