

SVARĪGĀKAIS

1. Oktobrī darījuma skaits turpina palielināties, salīdzinot gan ar septembri, gan ar iepriekšējā gada oktobri;
2. Visas cenas, izņemot PK, uzrāda pozitīvu tendenci;
3. 2020.Q1 vidējā darījuma summa (neskaitot ekskluzīvos projektus) sasniedza 3 gadus augstāko punktu, nākamajos ceturkšņus samazinoties. Dati par nepilno 2020.Q4 norāda gan uz vidējās darījuma summas, gan kvadrātmetra cenas pieaugumu;
4. Novembrī notikuši divi darījumi ar summu virs 1,5 milj. EUR, kā arī vairāki darījumi, kuros kvadrātmetra cena būtiski pārsniedz tirgus vidējos rādītājus;
5. Novembra sludinājuma datus nav būtisku izmaiņu attiecībā pret iepriekšējo mēnesi.

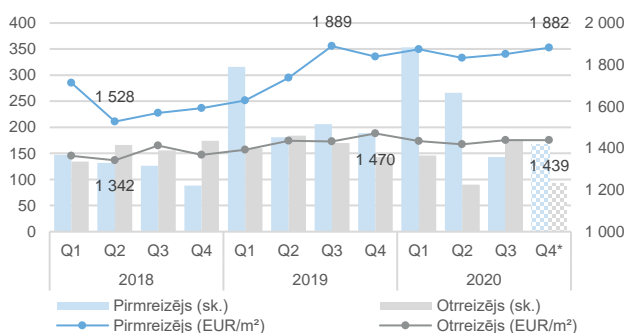
DARĪJUMU SKAITS

	MAI	JUN	JUL	AUG	SEP	OKT	6 mēn.
Kopā	445	577	757	774	878	906	4 337
Y/Y	-44%	-23%	-13%	-11%	+12%	+6%	-12%
Sērijas	229	279	394	402	479	452	2 235
Y/Y	-44%	-22%	-13%	0%	+20%	-3%	-10%
JP	119	182	204	214	220	268	1 207
Y/Y							-4%
PK	61	77	106	108	109	130	591
Y/Y							-17%

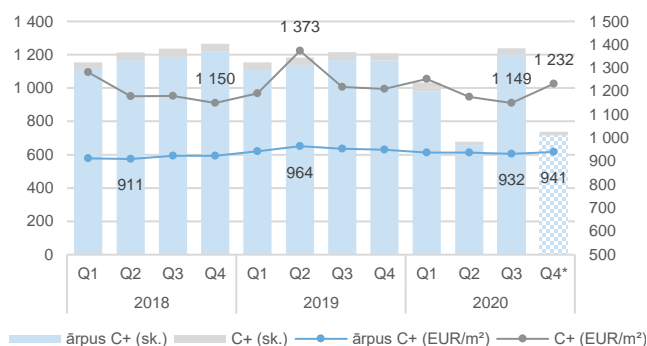
Avots: VZD, CB

DARĪJUMU DATI

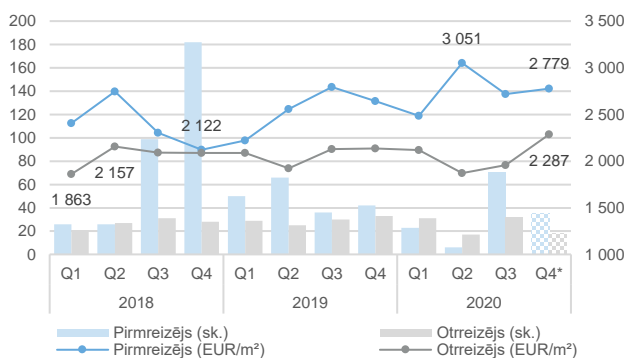
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



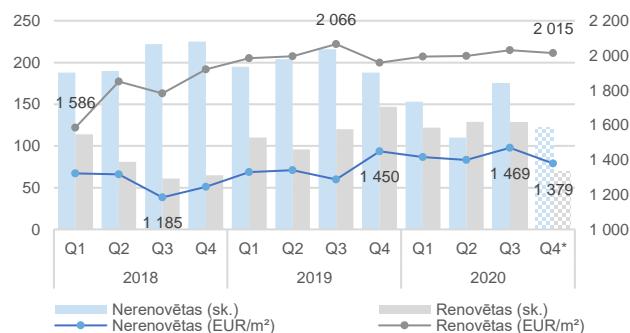
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



Avots: VZD, CB

*Būtiska novembra darījumu daļa nav reģistrēta, trūkst decembra datu.

POPULĀRĀKIE JAUNIE PROJEKTI: SEPTEMBRIS-NOVEMBRIS

Projekts	Apkaime	Darījumu sk.	Kopējā summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
Green City IRIS	Purviems	50	4,7	1 850	51
Shampeteris Apartments	Zolitūde	27	3,3	1 840	67
Akācijas	Imanta	23	2,2	1 790	53
Avotu 4	Avoti	23	1,2	1 660	31
Merks Viesturdārzs	Pētersala-Andrejsala	22	4,0	2 750	65

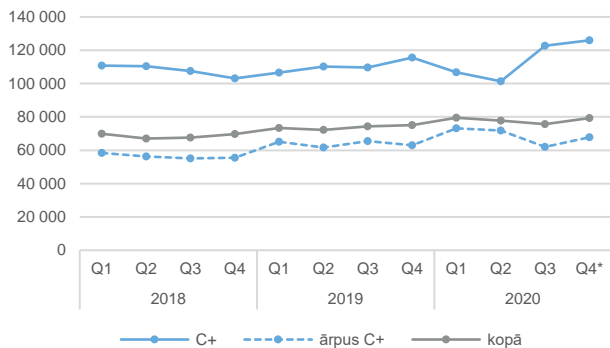
LIELĀKIE NOVEMBRĪ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Strēlnieku 7	1 900 000	206	9 240
Kuģu 28	1 550 000	184	8 430
Kuģu 28	570 000	156	3 660
Mednieku 5	447 000	119	3 770
Blaumaņa 12	364 240	126	2 900

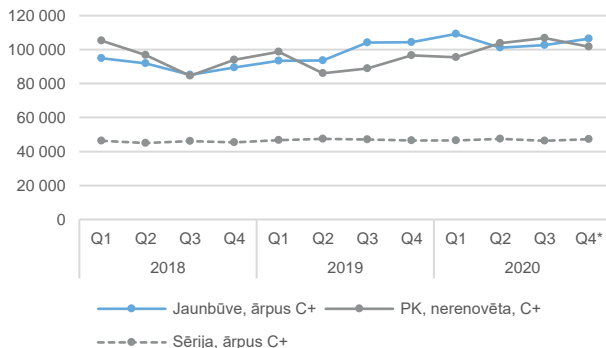
Avots: VZD, CB

DARĪJUMU DATI (turpin.)

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

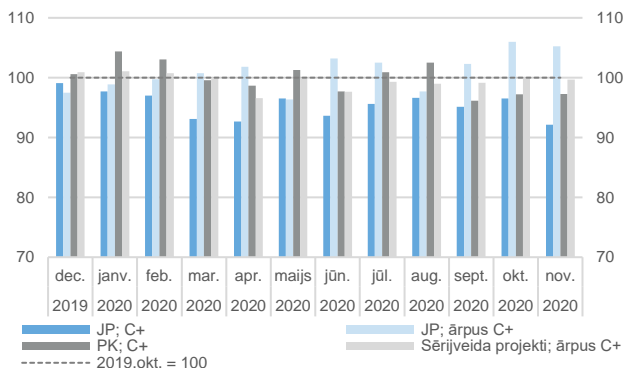


Avots: VZD, CB

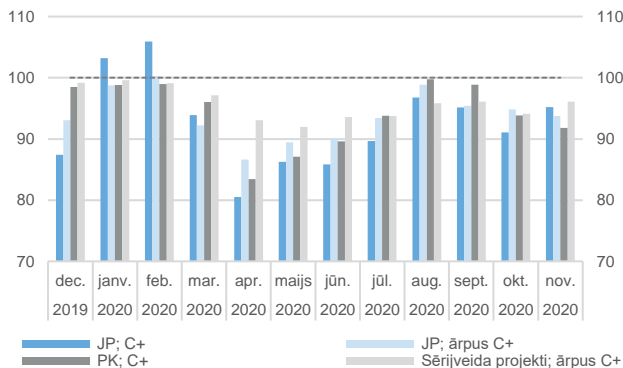
*Būtiska novembra darījumu daļa nav reģistrēta, trūkst decembra datu.

SLUDINĀJUMU DATI

Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)



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



Avots: sludinājumi, CB

ĪRES CENU MONITORINGS

Centrs	JP	VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Oktobris	Novembris	M/M	Y/Y	Oktobris	Novembris	M/M	Y/Y
	JP	370	355	-4%	3%	560	585	4%	-3%
Āgenskalns	JP					630	570	-10%	-9%
Ilūciems	Sērija	255	250	-2%	0%	300	300	0%	0%
	JP					470	450	-4%	5%
Imanta	Sērija	240	235	-2%	-2%	290	295	2%	-2%
Jugla	Sērija	245	245	0%	17%	275	305	11%	-2%
Kengarags	Sērija	220	220	0%	0%	255	265	4%	-5%
Mežciems	Sērija	250	235	-6%	2%	290	285	-2%	-8%
	JP					385	405	5%	7%
Plāvnieki	Sērija	230	230	0%	-4%	265	310	17%	2%
	JP					450	420	-7%	-5%
Purvciems	Sērija	235	240	2%	-6%	290	300	3%	0%
Sarkandaugava	Sērija	185	215	16%	8%	275	270	-2%	-5%
	JP					435	440	1%	-10%
Teika	Sērija	230	235	2%	-4%	330	300	-9%	-6%
Vecmīlgrāvis	Sērija	205	200	-2%	3%	235	230	-2%	0%
Ziepniekkalns	Sērija	225	240	7%	-6%	290	305	5%	-3%
	JP					415	405	-2%	-7%
Zolitūde	Sērija	245	250	2%	-11%	330	300	-9%	-10%
Rīga	JP	340	335	-1%	6%	495	485	-2%	-4%
Rīga	Sērija	235	235	0%	-4%	285	295	4%	-2%

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 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