

## SVARĪGĀKAIS

1. Lai gan lēnāk, bet 2020. gada novembrī, salīdzinot ar attiecīgo periodu pirms gada, turpinās izaugsme. Darījumu skaits jaunajos projektos palielinās, savukārt sērijās – samazinās.
2. Augošas un būtiski augstākas nekā 2018. gadā saglabājas JP ārpus C+ cenas. Daudz darījumu decembrī reģistrēti tādos JP kā: Pagalms 2.0, Green City un Annas parks.
3. Sērijveida dzīvokļu tirgus ir faktiski nemainīgs – gan cenas, gan darījuma summu ziņā.
4. Kopējās vidējās darījuma summas sasniedz maksimumu, pilnībā atkāpjoties no Covid-19 "pirmā viļņa" samazinājuma.
5. Decembrī nedaudz samazinoties, sludinājumos prasītās īres cenas saglabājas zem 2019. gada beigu līmeņa.

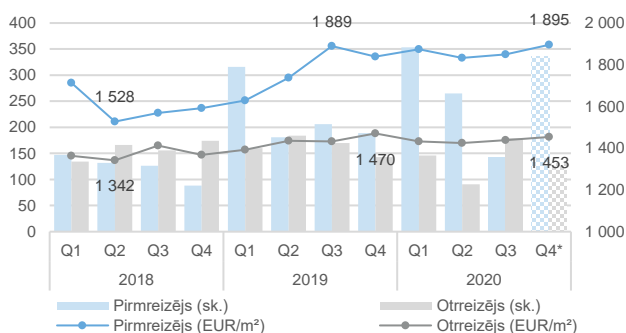
## DARĪJUMU SKAITS

	JUN	JUL	AUG	SEP	OKT	NOV	6 mēn.
Kopā	577	758	780	882	914	800	4 711
Y/Y	-23%	-13%	-10%	+12%	+7%	+2%	-4%
Sērijas	279	394	402	479	456	367	2 377
Y/Y	-22%	-13%	0%	+20%	-2%	-14%	-5%
JP	182	204	217	226	272	261	1 362
Y/Y							+9%
PK	77	107	110	106	130	119	649
Y/Y							-4%

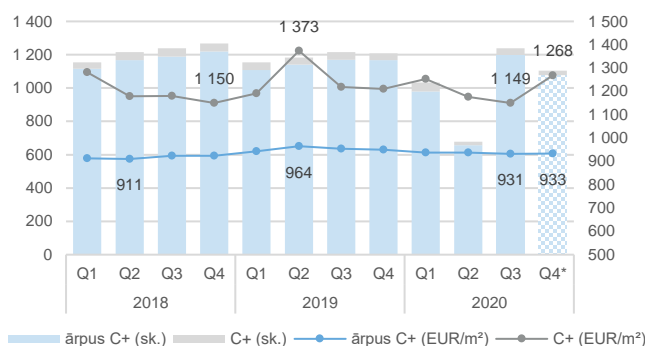
Avots: VZD, CB

## DARĪJUMU DATI

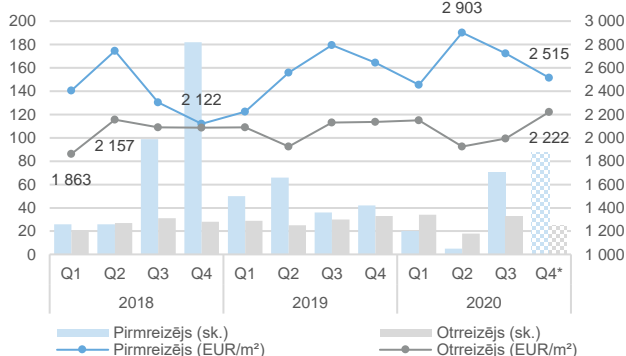
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



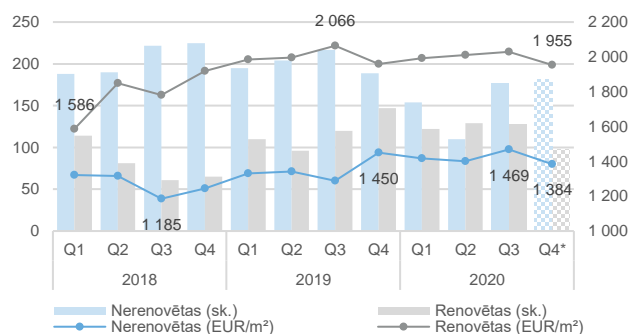
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



Avots: VZD, CB

\*Būtiska decembra darījumu daļa nav reģistrēta.

## POPULĀRĀKIE JAUNIE PROJEKTI: OKTOBRIS-DECEMBRIS

Projekts	Apkaime	Darījumu skaits	Kopējā summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m <sup>2</sup>	Vid. platība, m <sup>2</sup>
Pagalms 2.0	Teika	105	9,5	1 890	48
Green City	Purvciems	50	4,9	1 870	52
Annas parks	Imanta	43	4,9	2 040	56
Fjordi	Pētersala-Andrejsala	35	4,6	2 030	65
IRIS	Zolitūde	34	4,2	1 850	67

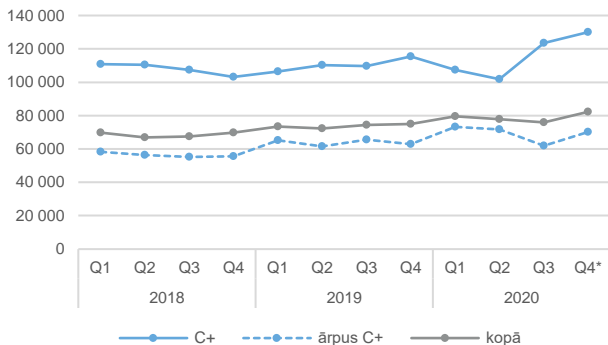
## LIELĀKIE DECEMBRĪ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

Adrese	Summa, EUR	Platība, m <sup>2</sup>	Cena, EUR/m <sup>2</sup>
Strēlnieku 8	809 000	237	3 410
Elizabetes 18	448 300	98	4 570
Rūpniecības 25	440 000	123	3 590
Jeruzalemes 5	418 000	104	4 030
Strēlnieku 8	415 013	169	2 450

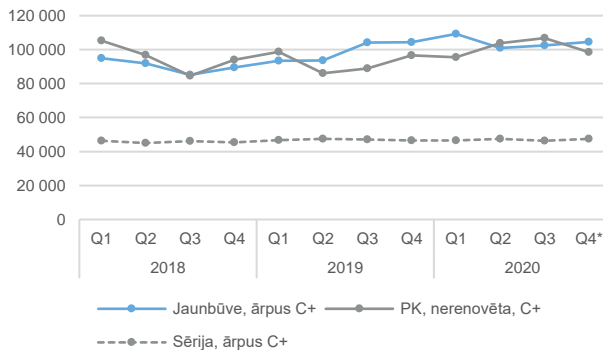
Avots: VZD, CB

## DARĪJUMU DATI (turpin.)

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

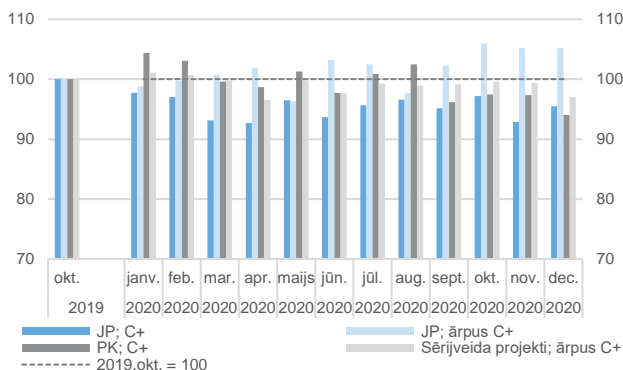


Avots: VZD, CB

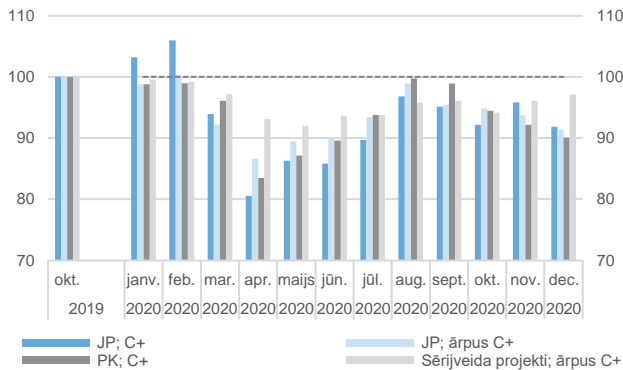
\*Būtiska decembra darījumu daļa nav reģistrēta.

## SLUDINĀJUMU DATI

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



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



Avots: sludinājumi, CB

## ĪRES CENU MONITORINGS

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVĪSTABU DZĪVOKĻI			
		Novembris	Decembris	M/M	Y/Y	Novembris	Decembris	M/M	Y/Y
Centrs	JP	355	335	-6%	2%	585	565	-3%	1%
Āgenskalns	JP					570	500	-12%	-12%
	Sērija	250	250	0%	2%	300	315	5%	2%
Ilģuciemis	Sērija	230	230	0%	-13%	270	275	2%	-8%
	JP					450	425	-6%	0%
Imanta	Sērija	235	235	0%	0%	295	300	2%	2%
Jugla	Sērija	245	250	2%	0%	305	295	-3%	-8%
Kengarags	Sērija	220	220	0%	-4%	265	270	2%	-2%
Mežciems	Sērija	235	235	0%	-8%	285	290	2%	-16%
	JP					405	390	-4%	-4%
Pļavnieki	Sērija	230	225	-2%	-4%	310	305	-2%	-6%
	JP					420	465	11%	4%
Purvciems	Sērija	240	240	0%	-4%	300	305	2%	-3%
Sarkandaugava	Sērija	215	205	-5%	0%	270	290	7%	-13%
	JP					440	445	1%	-18%
Teika	Sērija	235	245	4%	-4%	300	310	3%	-5%
Vecmīlgrāvis	Sērija	200	205	2%	2%	230	225	-2%	-12%
Ziepniekkalns	Sērija	240	250	4%	4%	305	300	-2%	-5%
	JP					405	430	6%	-28%
Zolitūde	Sērija	250	250	0%	-22%	300	305	2%	3%
Rīga	JP	335	330	-1%	3%	485	490	1%	0%
Rīga	Sērija	235	235	0%	-2%	295	300	2%	-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;
- 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 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 – 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)