

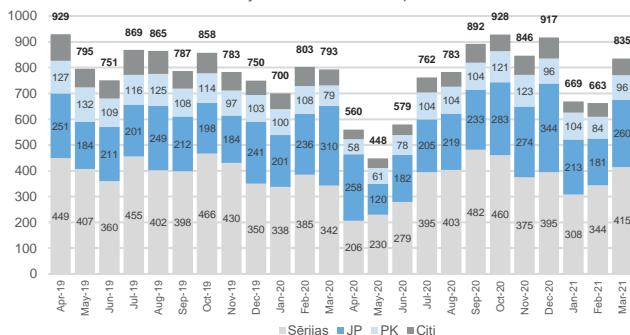
	MARTS – izmaiņas		1. cet. – izmaiņas	
	m/m	y/y	q/q	y/y
Kopā	+26%	+5%	-19%	-6%
Sērijas	+21%	+21%	-13%	0%
JP			-27%	-12%
PK			-16%	-1%

## SVARĪGĀKAIS

1. Martā aktivitāte sasniedza 2020. gada otrā pusgada vidējo aktivitāti, bet ne tā augstākos punktus. Pret gada sākumu augusi aktivitāte gan Sērijās, gan JP;
2. 2021.Q1 cenu tendences nav mainījušās un ir pozitīvas. Lielā izzaugsme Sērijām C+ skaidrojama ar to, ka pārdoti dzīvokļi galvenokārt specprojektu ēkās;
3. Pretēji kvadrātmetra cenām, 2021.Q1 izzaugsme vidējām darījumu summām nav novērojama;
4. Aprīļa pārdošanas sludinājumu cenās Sērijām (1%) un JP (2%) izzaugsme, kamēr PK (-2.5%), tās saglabājas būtiski (5-7%) virs 2019. gada beigu līmeņa. Īres sludinājumu cenās aprīlī būtisku izmaiņu nav, tomēr tās ir augušas pret 2020. gada aprīli (pirmā ārkārtas situācija).
5. Tīrģū valdošo optimismu Q1 darījumu datus vēl neredz, bet jāņem vērā, ka ceturksnā pirmie divi mēneši bija salīdzinoši mazaktīvi.

## DARĪJUMU SKAITS

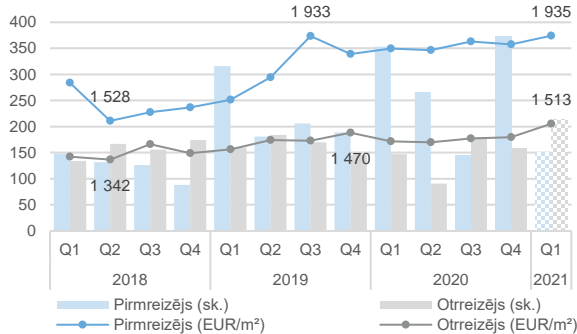
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



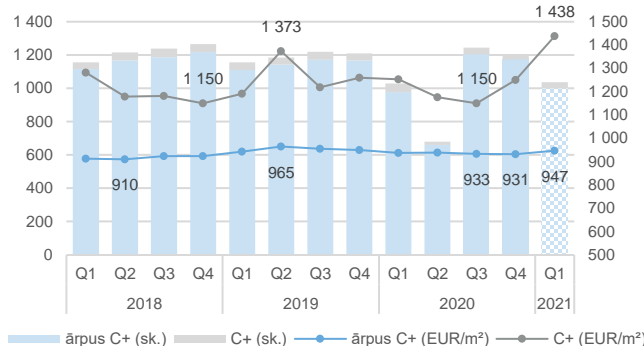
Avots: VZD, CB

## DARĪJUMU DATI

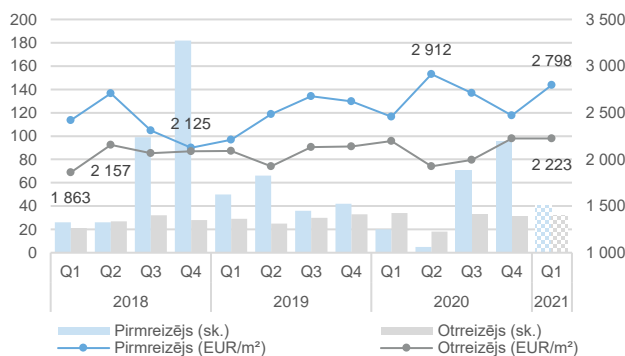
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekšējuma cena)



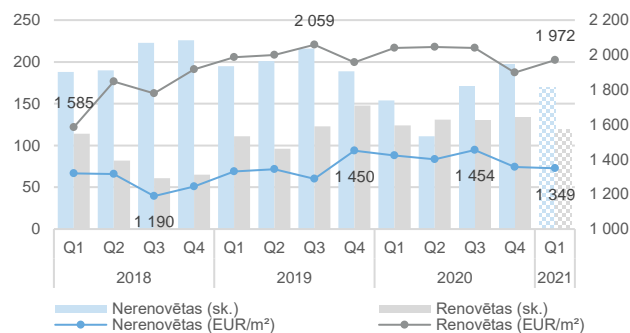
Sērijas (skaits un vidējā iekšējuma cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekšējuma cena)



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



Avots: VZD, CB

## JAUNIE PROJEKTI AR LIELĀKO DARĪJUMU SKAITU: FEBRUĀRIS-APRĪLIS

Projekts	Apkaime	Darījumu sk.	Kopējā Darījumu summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m <sup>2</sup>	Vid. platība, m <sup>2</sup>
Krasta kvartāls	Maksavas forštate	61	5,0	1 840	61
Jaunā Teika	Teika	21	2,7	1 980	21
Kaivas 50	Dreiliņi	20	1,4	1 340	20
Akācijas	Imanta	18	2,0	1 900	18
Schoolhouse Loft	Avoti	18	1,8	2 130	18

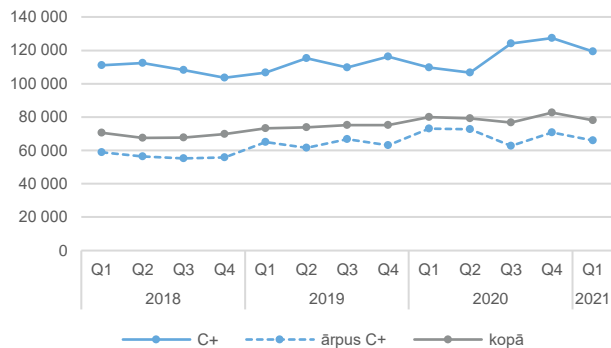
## LIELĀKIE APRĪLĪ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

Adrese	Summa, EUR	Platība, m <sup>2</sup>	Cena, EUR/m <sup>2</sup>
Strēlnieku 5	900 000	208	4 330
Strēlnieku 5	738 600	246	3 000
Strēlnieku 5	536 400	179	3 000
A. Saksas 2	490 000	219	2 240
Strēlnieku 8	399 857	119	3 360

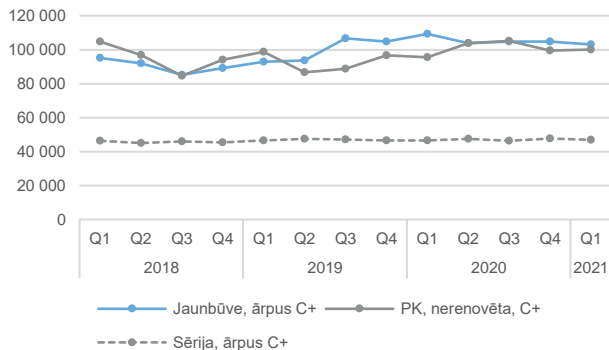
Avots: VZD, CB

## DARĪJUMU DATI (turpin.)

Vidējā darījuma summa, EUR



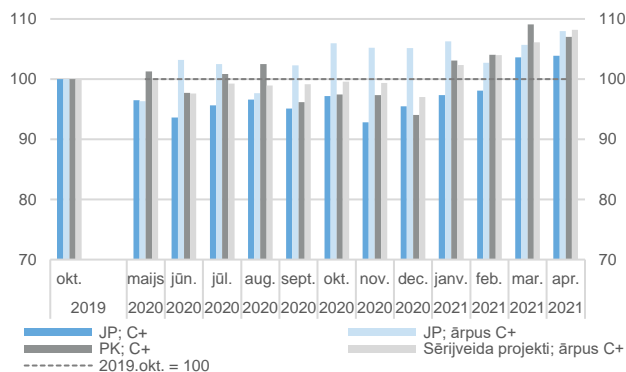
Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR



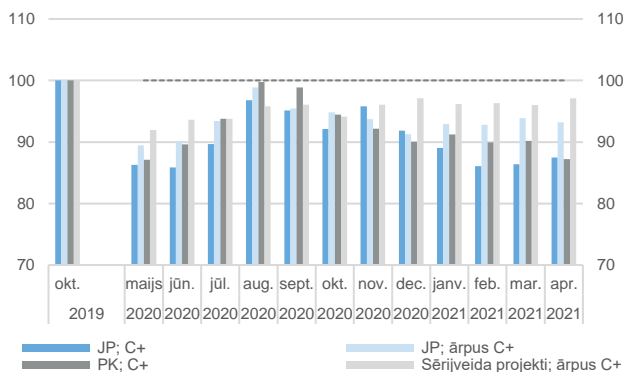
Avots: VZD, CB

## SLUDINĀJUMU DATI

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



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



Avots: sludinājumi, CB

## ĪRES CENU MONITORINGS

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Marts	Aprīlis	M/M	Y/Y	Marts	Aprīlis	M/M	Y/Y
Centrs	JP	335	330	-1%	12%	530	540	2%	9%
	JP					525	545	4%	20%
Āgenskalns	Sērija	240	260	8%	6%	335	310	-7%	2%
Iļģuciems	Sērija	220	220	0%	2%	280	275	-2%	0%
	JP					450	430	-4%	-1%
Imanta	Sērija	240	235	-2%	-2%	290	295	2%	9%
Jugla	Sērija	230	240	4%	7%	285	260	-9%	-5%
Kengarags	Sērija	225	225	0%	-2%	270	270	0%	-2%
Mežciems	Sērija	245	235	-4%	7%	300	320	7%	12%
	JP					390	380	-3%	3%
Plāvnieki	Sērija	230	245	7%	11%	295	305	3%	7%
	JP					395	415	5%	2%
Purvciems	Sērija	235	235	0%	0%	305	310	2%	3%
Sarkandaugava	Sērija	230	220	-4%	2%	265	265	0%	8%
	JP					420	470	12%	9%
Teika	Sērija	220	245	11%	4%	320	315	-2%	-2%
Vecmīlgrāvis	Sērija	195	185	-5%	-8%	240	245	2%	2%
Ziepniekkalns	Sērija	230	230	0%	5%	295	295	0%	4%
	JP					470	470	0%	6%
Zolitūde	Sērija	240	260	8%	6%	305	295	-3%	2%
	JP					470	470	0%	6%
Rīga	JP	330	320	-3%	5%	480	480	0%	9%
Rīga	Sērija	235	240	2%	4%	295	295	0%	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 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)