

SVARĪGĀKAIS

1. Maijā turpinājās darījumu skaita samazināšanās. Būtisks kritums JP, sērījām maijā – neliels pieaugums, salīdzinot ar aprīli.
2. Negatīva tendence nerenovētu PK ēku (C+) cenām un darījumu skaitam. Renovētām PK ēkām cenas un darījumu skaits – stabili.
3. Izvērtējot JP cenu un darījumu skaita statistiku jāņem vērā laika nobīde starp mājokļa rezervāciju un reālo pārdošanas datumu.
4. Kā īres, tā pārdošanas sludinājumu cenas nav būtiski mainījušās pret aprīli. Pārdošanas cenām saglabājoties tuvu pirms Covid-19 līmenim, bet prasītajam īres maksām vēl joprojām 10-15% zem tām.

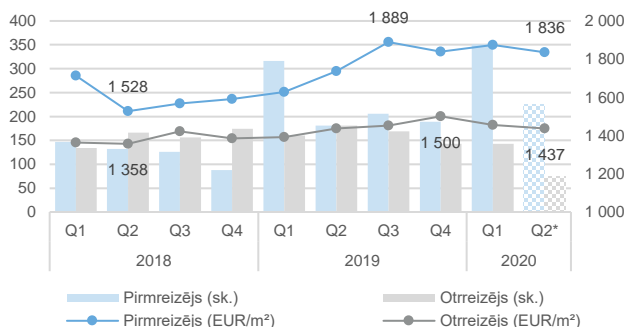
DARĪJUMU SKAITS

	DEC	JAN	FEB	MAR	APR	MAI	6 mēn.
Kopā	743	691	777	761	544	415	3 931
Y/Y	-11%	-20%	-5%	-6%	-41%	-48%	-22%
Sērījas	349	338	382	331	204	215	1 819
Y/Y	-12%	-11%	-5%	-17%	-54%	-47%	-25%
JP	238	200	234	306	252	110	1 340
Y/Y							-9%
PK	103	100	102	74	59	59	497
Y/Y							-30%

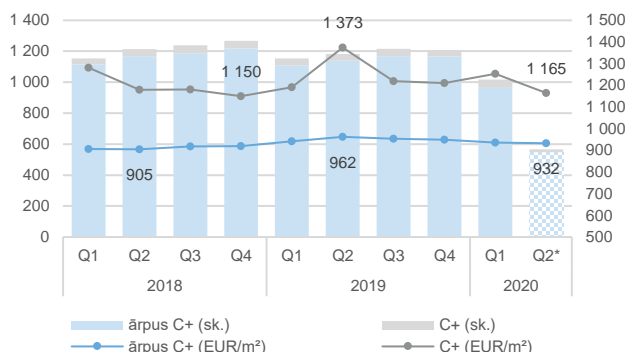
Avots: VZD, CB

DARĪJUMU DATI

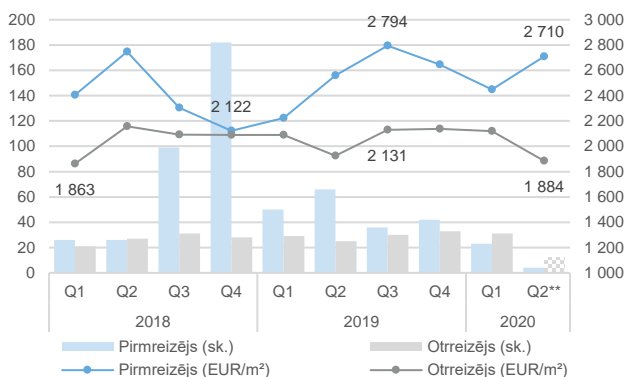
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



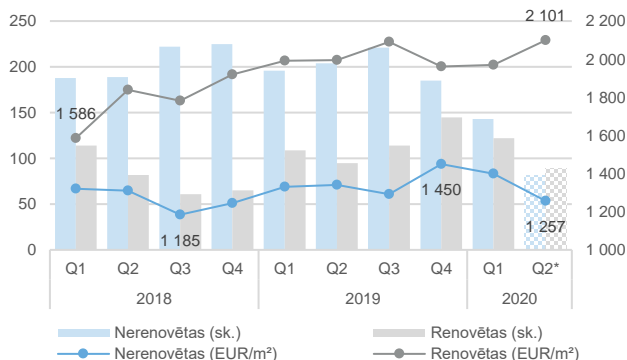
Sērījas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



*Būtiska jūnija darījumu daļa nav reģistrēta.

** Vidējais darījumu skaits mazāks par 10.

Avots: VZD, CB

POPULĀRĀKIE JAUNIE PROJEKTI: APRĪLIS-JŪNIJS

Projekts	Apkaime	Darījumu sk.	Kopējā summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m²	Vid. platība, m²
Krasta kvartāls	Maskavas f.	72	5,3	1 700	43
Jaunā Teika	Teika	67	8,1	1 950	63
Park Residence	Centrs	23	1,0	1 910	57
Annas parks	Imanta	17	1,8	1 950	55
Blaumaņa 12	Centrs	15	1,8	2 620	47

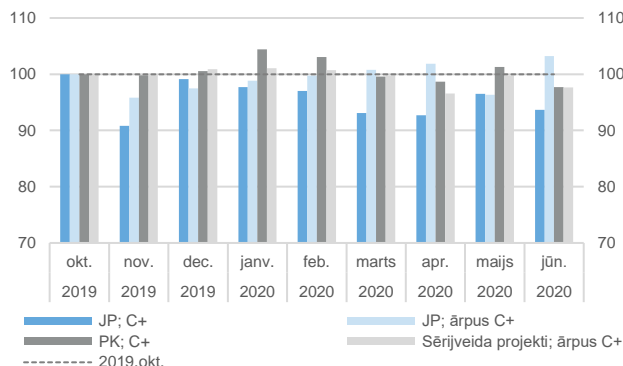
LIELĀKIE JŪNIJĀ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

Adrese	Summa, EUR	Platība, m²	Cena, EUR/m²
Strēlnieku 8	591 000	170	3 490
Elizabetes 4	436 000	162	2 700
Elizabetes 4	392 000	145	2 710
Strēlnieku 8	253 000	86	2 960
P. Brieža 35	252 000	114	2 220

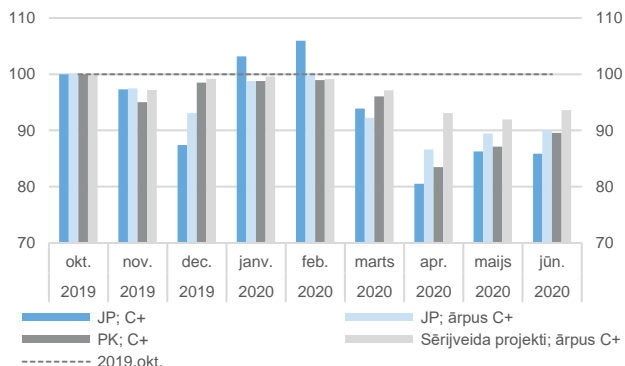
Avots: VZD, CB

SLUDINĀJUMU DATI

Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)



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



Avots: sludinājumi, CB

ĪRES CENU MONITORINGS

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Maijs	Jūnijs	M/M	Y/Y	Maijs	Jūnijs	M/M	Y/Y
Centrs	JP	325	325	0%	0%	525	520	-1%	-11%
Āgenskalns	JP					460	535	16%	-5%
	Sērija	235	240	2%	0%	295	300	2%	-5%
Ilģuciems	Sērija	225	230	2%	-4%	270	295	9%	13%
Imanta	JP					445	450	1%	3%
	Sērija	240	245	2%	4%	285	275	-4%	-8%
Jugla	Sērija	225	240	7%	0%	280	290	4%	2%
Kengarags	Sērija	225	230	2%	2%	260	260	0%	-4%
Mežciems	Sērija	240	220	-8%	-17%	285	280	-2%	-2%
Pļavnieki	JP					370	345	-7%	-15%
	Sērija	220	230	5%	0%	290	290	0%	0%
Purvciems	JP					410	425	4%	-11%
	Sērija	235	235	0%	-8%	285	285	0%	-12%
Sarkandaugava	Sērija	210	210	0%	-14%	270	270	0%	-4%
Teika	JP					490	455	-7%	-7%
	Sērija	235	230	-2%	-16%	300	315	5%	-3%
Vecmīlgrāvis	Sērija	200	210	5%	11%	240	250	4%	9%
Ziepniekkalns	Sērija	225	225	0%	0%	290	280	-3%	-22%
Zolitūde	JP					445	425	-4%	-11%
	Sērija	275	250	-9%	-12%	290	315	9%	-5%
Rīga	JP	325	330	2%	3%	465	465	0%	-10%
	Sērija	230	230	0%	-4%	280	285	2%	-7%

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

Mājas lapa: www.cenubanka.lv