

SVARĪGĀKAIS

- Otrā ārkārtas situācija ir atstājusi būtiski zemāku iespaidu uz dzīvokļu tirgu;
- Novērojams neliels kāpums Sērijas cenās, pirmais ievērojams kopš 2019. Q2 pīķa;
- Ar otrās ārkārtas situācijas izsludināšanu ir samazinājusies vidējā darījumu summa, līdzīga tendence bija redzama arī pirmās ārkārtas situācijas laikā;
- Cenu dinamika jaunbūvēs ārpus C+ uzrāda noturīgu tendenci: augot darījumu skaitam pirmreizējā JP tirgū, cenas palielinās, bet JP otrreizējā tirgū būtiskas cenu izmaiņas nav vērojamas;
- Sludinājumu pārdošanas cenas nedaudz aug (pretēji pirmajai ārkārtas situācijai), bet tās cena turpina nebūtiski samazināties it sevišķi C+.

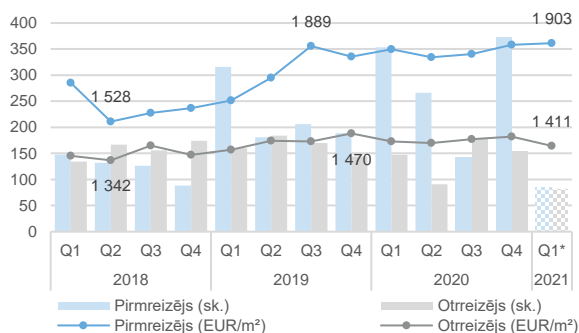
DARĪJUMU SKAITS

	AUG	SEP	OKT	NOV	DEC	JAN	6 mēn.
Kopā	782	890	924	838	899	642	4 975
Y/Y	-10%	+13%	+8%	+7%	+20%	-8%	+5%
Sērijas	402	482	458	374	389	305	2 410
Y/Y	0%	+21%	-2%	-13%	+11%	-10%	+1%
JP	219	231	275	268	334	205	1 532
Y/Y							+19%
PK	104	104	127	126	97	97	655
Y/Y							+1%

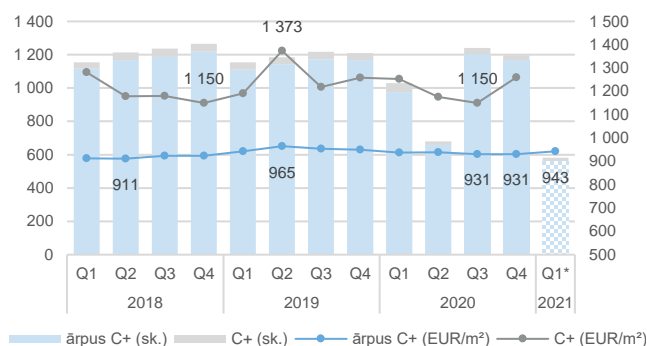
Avots: VZD, CB

DARĪJUMU DATI

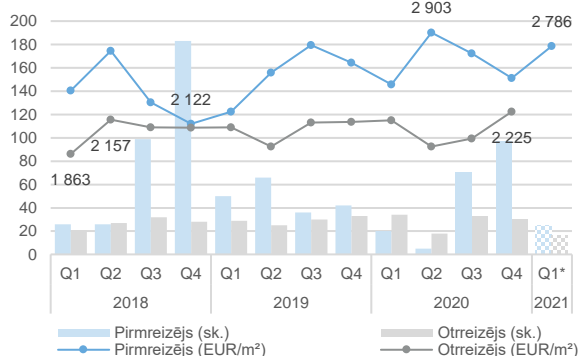
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



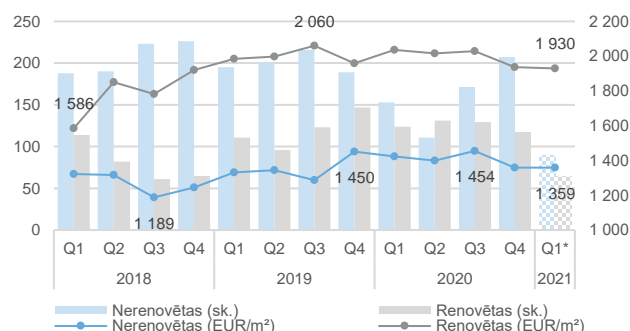
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



Avots: VZD, CB

*Būtiska februāra darījumu daļa nav reģistrēta, kā arī trūkst datu par martu. Nav norādītas vidējās cenas, ja darījumu skaits ir mazāks par 20.

JAUNIE PROJEKTI AR LIELĀKO DARĪJUMU SKAITU: DECEMBRIS-FEBRUĀRIS

Projekts	Apkaime	Darījumu sk.	Kopējā summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m²	Vid. platība, m²
Pagalms 2.0	Teika	87	7,7	1 900	47
Fjordi	Pētersala-Andrejsala	47	6,0	2 040	63
Annas parks	Imanta	25	2,6	2 020	51
Avotu 4	Avoti	24	1,1	1 660	29
Jaunā Teika	Teika	23	2,8	2 030	60

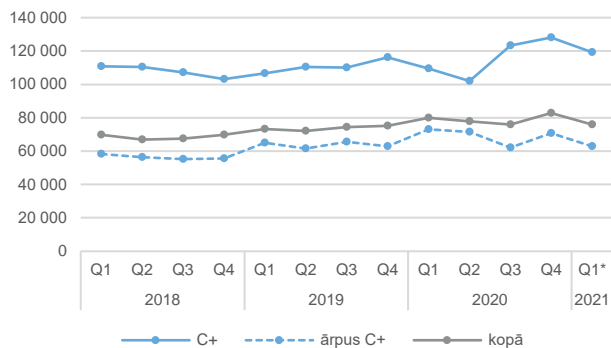
LIELĀKIE FEBRUĀRĪ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

Adrese	Summa, EUR	Platība, m²	Cena, EUR/m²
Kuģu 28	555 000	135	4 100
Antonijas 17A	400 000	107	3 730
Antonijas 17A	385 000	129	2 990
Raņķa dambis 34	365 000	101	3 630
Jāņa Dikmaņa 4	363 000	144	2 510

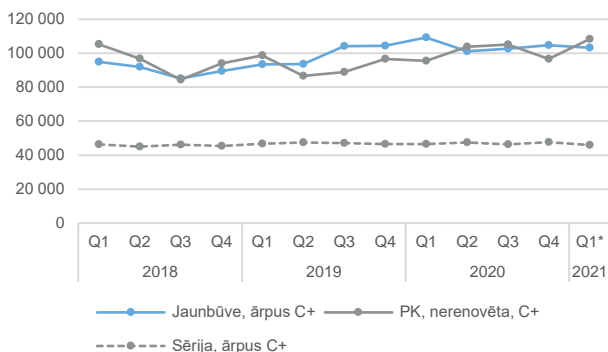
Avots: VZD, CB

DARĪJUMU DATI (turpin.)

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

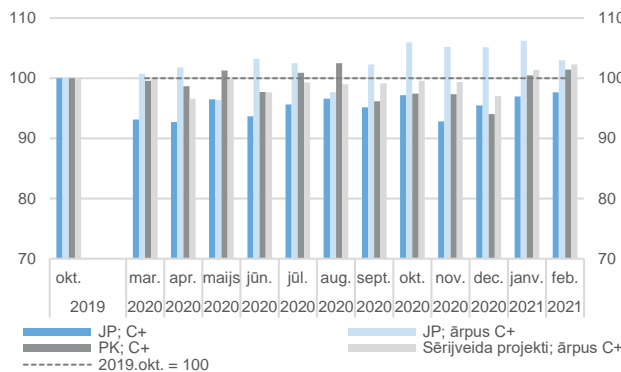


Avots: VZD, CB

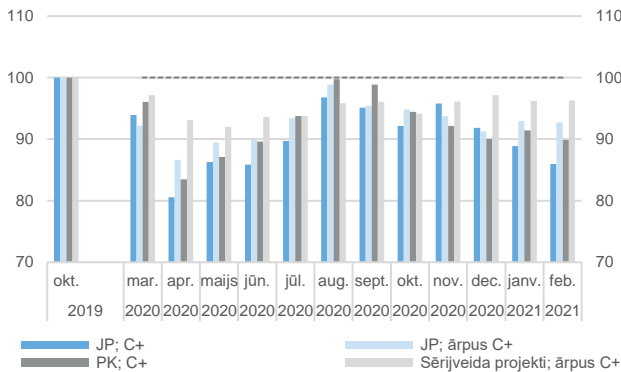
* Būtiska februāra darījumu daļa nav reģistrēta, kā arī trūkst datu par martu.

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			
		Janvāris	Februāris	M/M	Y/Y	Janvāris	Februāris	M/M	Y/Y
Centrs	JP	325	320	-2%	-18%	535	530	-1%	-18%
	JP					540	510	-6%	2%
Āgenskalns	Sērija	275	245	-11%	-6%	320	345	8%	0%
Iļģuciems	Sērija	220	245	11%	2%	285	270	-5%	-10%
	JP					445	445	0%	-6%
Imanta	Sērija	230	230	0%	-8%	290	280	-3%	-13%
Jugla	Sērija	235	230	-2%	-4%	290	280	-3%	-8%
Kengarags	Sērija	230	220	-4%	0%	255	260	2%	-10%
Mežciems	Sērija	235	220	-6%	-23%	305	295	-3%	0%
	JP					380	355	-7%	-11%
Plāvnieki	Sērija	230	230	0%	0%	280	300	7%	-2%
	JP					415	400	-4%	-13%
Purvciems	Sērija	240	230	-4%	-10%	300	295	-2%	-5%
Sarkandaugava	Sērija	215	220	2%	2%	255	285	12%	2%
	JP					385	465	21%	15%
Teika	Sērija	250	220	-12%	-14%	310	325	5%	0%
Vecmīlgrāvis	Sērija	200	230	15%	-2%	225	220	-2%	-14%
Ziepniekkalns	Sērija	240	230	-4%	-10%	290	305	5%	0%
	JP					400	370	-8%	-20%
Zolitūde	Sērija	270	265	-2%	2%	295	315	7%	19%
Rīga	JP	310	305	-2%	-16%	475	475	0%	-10%
Rīga	Sērija	235	235	0%	-2%	290	295	2%	-6%

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