

SVARĪGĀKAIS

1. Septembrī darījumu skaits, salīdzinot ar augustu, pieauga par 13%, un pēc 9 mēnešu darījumu skaita samazinājuma attiecībā pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu, uzrādīja 11% pieaugumu.
2. Lielākā darījumu skaita izaugsme novērojama Sēriju ēkās (+20%, salīdzinot ar 2019. gada septembri).
3. Neliels cenu pieaugums, salīdzinot ar iepriekšējo ceturksni, Q2) vērojams jaunbūvēs ārpus C+ (gan pirmreizējā, gan otrreizējā tirgū), kā arī PK ēkās, kas atrodas C+ (gan renovētās, gan nerenovētās), un otrreizējā tirgus jaunbūvju dzīvokļiem, kas atrodas C+.
4. Īres maksas pēc augusta atkāpjas un veido ne vairāk kā 95% no 2019. gada beigu līmeņa. Piedāvājuma cenas saglabājas iepriekšējā līmenī.

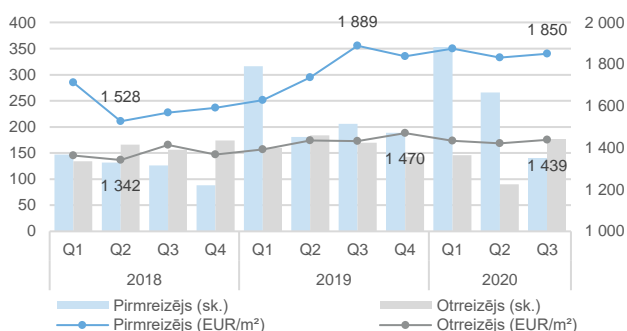
DARĪJUMU SKAITS

	APR	MAI	JUN	JUL	AUG	SEP	6 mēn.
Kopā	557	445	575	753	769	871	3 970
Y/Y	-40%	-44%	-23%	-13%	-11%	+11%	-20%
Sērijas	205	229	278	394	401	478	1 985
Y/Y	-54%	-44%	-23%	-13%	0%	+20%	-19%
JP	258	119	182	201	214	217	1 191
Y/Y							-9%
PK	62	61	77	105	104	106	515
Y/Y							-29%

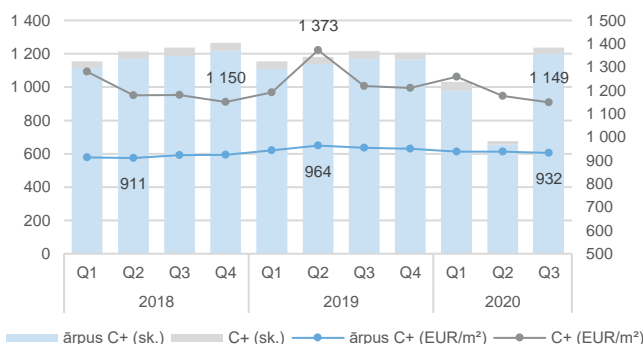
Avots: VZD, CB

DARĪJUMU DATI

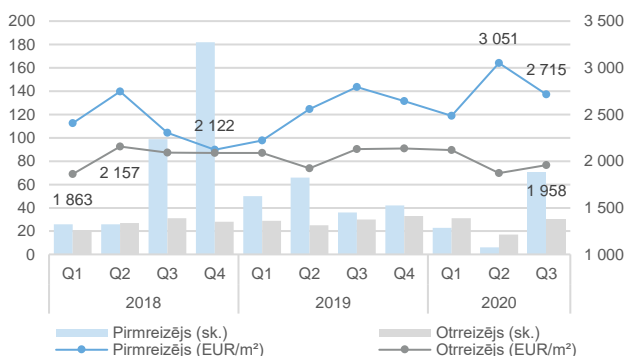
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



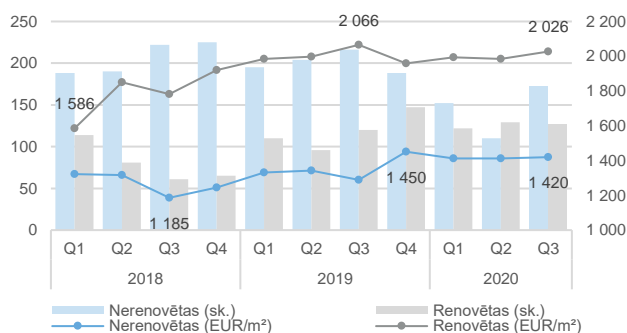
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



Avots: VZD, CB

POPULĀRĀKIE JAUNIE PROJEKTI: AUGUSTS-OKTOBRS

Projekts	Apkaime	Kopējā		Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
		Darījumu sk.	summa, milj. EUR		
Merks	Pētersala - Andrejsala	46	8,0	2 670	66
Green City	Purvciems	31	3,1	1 850	53
Akācijas	Imanta	22	2,0	1 810	50
Jaunā Teika	Teika	22	2,6	2 070	58
Kaivas 50	Dreiliņi	22	1,3	1 140	52

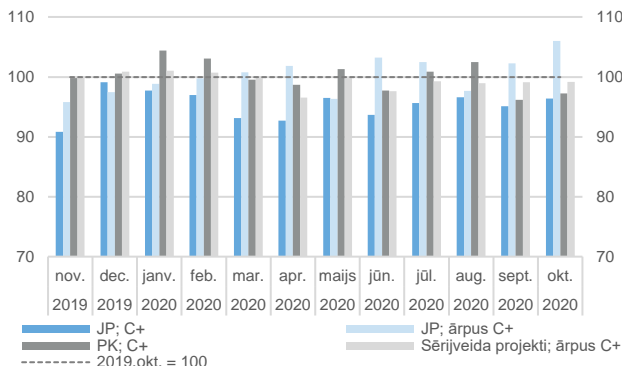
LIELĀKIE OKTOBRĪ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Ausekļa 5	500 000	244	2 050
Baznīcas 27/29	470 000	180	2 610
Kuģu 28	470 000	117	4 020
Rūpniecības 25	451 000	126	3 580
Rūpniecības 25	430 000	137	3 140

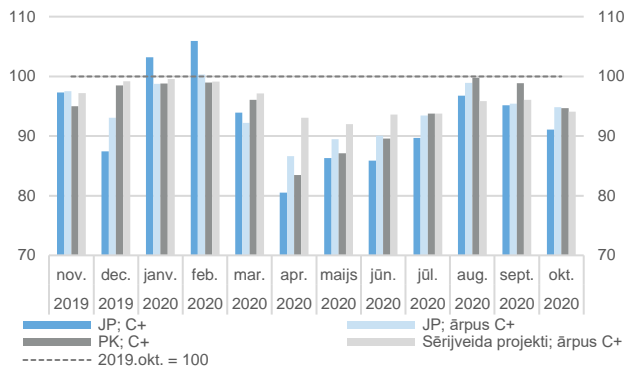
Avots: VZD, CB

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

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Septembris	Oktobris	M/M	Y/Y	Septembris	Oktobris	M/M	Y/Y
Centrs	JP	370	370	0%	19%	595	560	-6%	-8%
	JP					475	630	33%	-11%
Āgenskalns	Sērija	250	255	2%	-11%	315	300	-5%	-6%
Ilģuciemis	Sērija	240	225	-6%	-12%	265	280	6%	-3%
	JP					460	470	2%	9%
Imanta	Sērija	245	240	-2%	0%	285	290	2%	-5%
Jugla	Sērija	240	245	2%	4%	280	275	-2%	-10%
Kengarags	Sērija	230	220	-4%	-4%	270	255	-6%	-7%
Mežciems	Sērija	235	250	6%	0%	305	290	-5%	0%
	JP					385	385	0%	-3%
Pļavnieki	Sērija	235	230	-2%	-10%	305	265	-13%	-18%
	JP					475	450	-5%	-10%
Purvciems	Sērija	240	235	-2%	-6%	305	290	-5%	-8%
Sarkandaugava	Sērija	195	185	-5%	-5%	270	275	2%	-11%
	JP					485	435	-10%	-5%
Teika	Sērija	230	230	0%	-12%	340	330	-3%	-4%
Vecmīlgrāvis	Sērija	215	205	-5%	-7%	250	235	-6%	-10%
Ziepniekkalns	Sērija	245	225	-8%	-12%	310	290	-6%	-6%
	JP					410	415	1%	-13%
Zolitūde	Sērija	255	245	-4%	-6%	315	330	5%	3%
Rīga	JP	355	340	-4%	10%	505	495	-2%	-6%
Rīga	Sērija	235	235	0%	-6%	295	285	-3%	-8%

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 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

Mājas lapa: www.cenubanka.lv