

SVARĪGĀKAIS

1. Augusta darījumu skaits bija jūlija līmenī, saglabājoties 13% zem iepriekšējā gada attiecīgā perioda rezultātiem;
2. Neskatoties uz to, ka daļa septembrī noslēgto darījumu vēl neparādās datos, Q3 aktivitāte visos segmentos, izņemot JP ārpus C+, ir bijusi lielāka. Rīgas dzīvokļu tirgus ir atgriezies gada sākuma līmenī vai tuvu tam;
3. Cenas ārpus C+ uzrāda pozitīvāku tendenci nekā C+. Dzīvokļu darījumu skaita samazināšanās jaunbūvēs ārpus C+ nav novedusi pie negatīvām cenu izmaiņām;
4. Prasītās trīs maksas septembrī ir nebūtiski atkāpušās no augusta līmeņa; arī prasītajās pārdošanas cenās nav vienotas augšupejošas tendences.

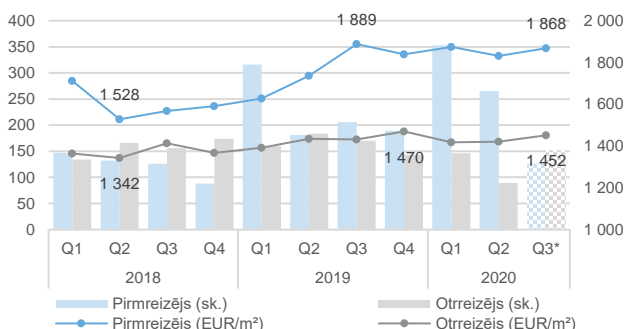
DARĪJUMU SKAITS

	MAR	APR	MAI	JUN	JUL	AUG	6 mēn.
Kopā	790	551	442	574	749	753	3 859
Y/Y	-3%	-41%	-44%	-23%	-13%	-13%	-23%
Sērijas	343	205	228	278	393	393	1 840
Y/Y	-14%	-54%	-44%	-23%	-13%	-2%	-25%
JP	310	257	118	182	199	209	1 275
Y/Y							-2%
PK	79	60	61	76	105	101	482
Y/Y							-34%

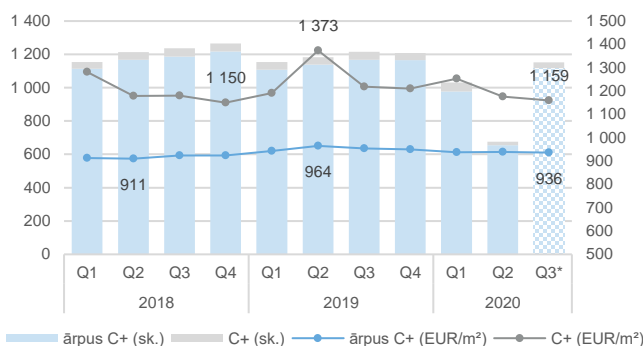
Avots: VZD, CB

DARĪJUMU DATI

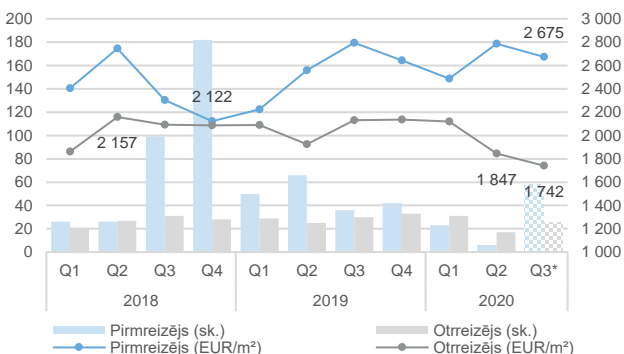
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



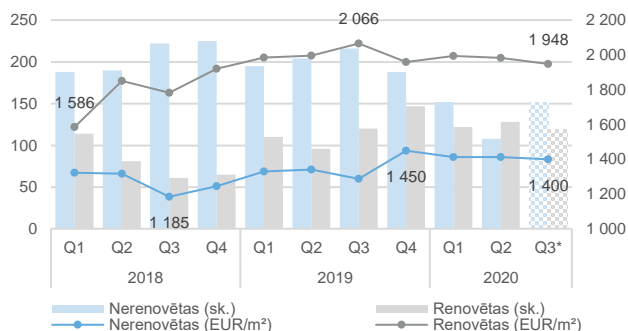
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



*Būtiska septembra darījumu daļa nav reģistrēta.

Avots: VZD, CB

POPULĀRĀKIE JAUNIE PROJEKTI: JŪLIJS-SEPTEMBRIS

Projekts	Apkaime	Kopējā		Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
		Darījumu sk.	summa, milj. EUR		
Merks	Pētersala - Andrejsala	39	6,6	2 600	65
Jaunā Teika	Teika	23	2,8	2 040	59
ME7	Centrs	21	0,8	1 760	30
Bišumuiža	Bišumuiža	18	2,0	1 640	68
Gailezera nami	Mežciems	18	2,0	1 650	68

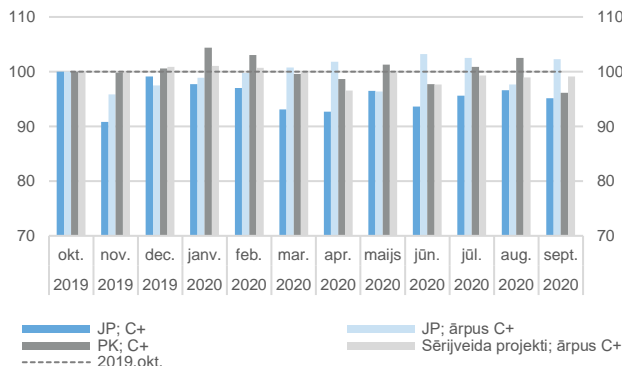
LIELĀKIE SEPTEMBRĪ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Kalpaka bulv. 9	634 000	170	3 730
Ausekļa 7	500 000	174	2 870
Ausekļa 1	450 000	140	3 220
Antonijas 17A	380 000	107	3 540
Antonijas 17A	360 000	107	3 360

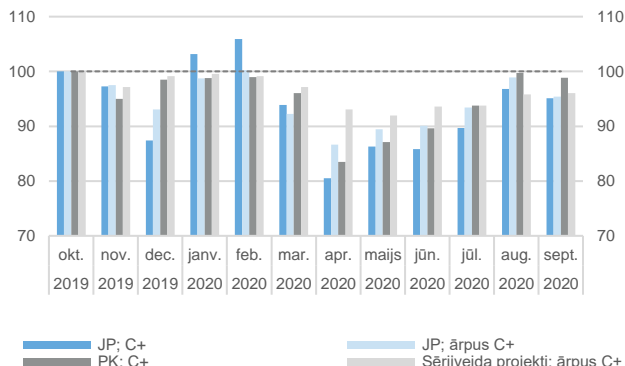
Avots: VZD, CB

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			
		Augusts	Septembris	M/M	Y/Y	Augusts	Septembris	M/M	Y/Y
Centrs	JP	360	370	3%	12%	585	595	2%	3%
	JP					675	475	-30%	-23%
Āgenskalns	Sērija	260	250	-4%	2%	320	315	-2%	2%
Iļģuciems	Sērija	225	240	7%	4%	265	265	0%	-16%
	JP					435	460	6%	5%
Imanta	Sērija	245	245	0%	4%	285	285	0%	-12%
Jugla	Sērija	235	240	2%	2%	295	280	-5%	-2%
Kengarags	Sērija	225	230	2%	-2%	270	270	0%	-4%
Mežciems	Sērija	245	235	-4%	2%	285	305	7%	-12%
	JP					390	385	-1%	-4%
Pļavnieki	Sērija	230	235	2%	-8%	295	305	3%	0%
	JP					445	475	7%	4%
Purvciems	Sērija	235	240	2%	-4%	290	305	5%	-2%
Sarkandaugava	Sērija	210	195	-7%	-13%	300	270	-10%	8%
	JP					480	485	1%	3%
Teika	Sērija	240	230	-4%	-4%	345	340	-1%	5%
Vecmīlgrāvis	Sērija	205	215	5%	5%	240	250	4%	0%
Ziepniekkalns	Sērija	225	245	9%	2%	285	310	9%	7%
	JP					465	410	-12%	-9%
Zolitūde	Sērija	290	255	-12%	-2%	310	315	2%	2%
Rīga	JP	355	355	0%	8%	520	505	-3%	0%
Rīga	Sērija	235	235	0%	-4%	300	295	-2%	-5%

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 daudz 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