

## SVARĪGĀKAIS

1. Būtiski aug darījumu skaits, jūlijā +29%, salīdzinot ar jūniju. Tendencei turpinoties, Q3 darījumu skaits būtiski neatpaliks no Q1 datiem.
2. Sērijveida dzīvokļiem darījumu skaits audzis par 40% mēneša ietvaros. Cenas saglabājas faktiski nemainīgas pa ceturkšņiem 920-930 EUR līmenī par iekštelpu kvadrātmetru.
3. Prasītajām īres maksām būtisks pieaugums augustā (papildus pieprasījumu veido studenti) un tās ir sasniegušas gada sākuma līmeni. Prasītās pārdošanas cenas nav būtiski mainījušās.
4. Projekts *Merks Viesturdārzs* šajā pārskatā ir starp populārākajiem jaunajiem projektiem, jo neseno nodots ekspluatācijā un ir sākusies iepriekš rezervēto dzīvokļu reģistrācija. Projekts palielinājis arī C+ pirmreizējo pārdevumu skaitu jaunbūvēm.

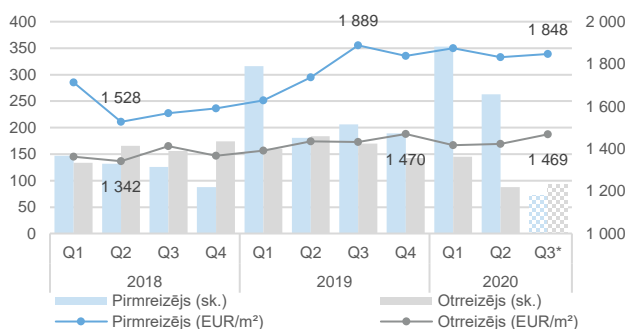
## DARĪJUMU SKAITS

	FEB	MAR	APR	MAI	JUN	JUL	6 mēn.
Kopā	797	786	551	440	570	733	3 877
Y/Y	-3%	-3%	-41%	-45%	-24%	-15%	-22%
Sērijas	384	342	205	228	278	389	1 826
Y/Y	-4%	-15%	-54%	-44%	-23%	-14%	-26%
JP	236	309	257	117	179	192	1 290
Y/Y							-1%
PK	108	79	60	60	75	103	485
Y/Y							-31%

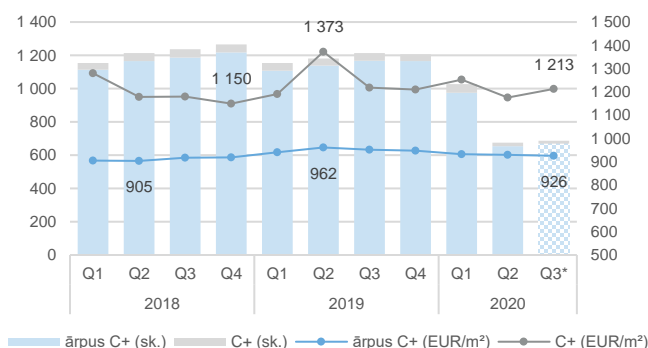
Avots: VZD, CB

## DARĪJUMU DATI

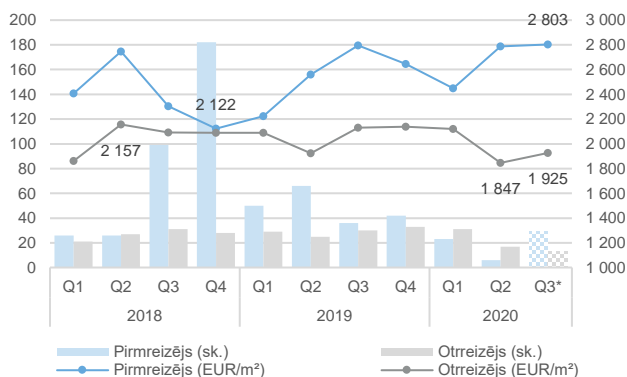
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



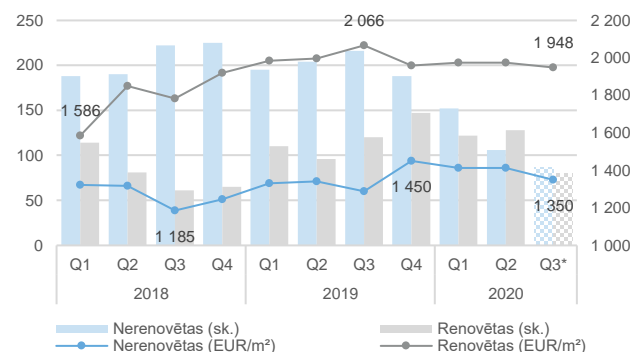
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



\*Būtiska augusta darījumu daļa nav reģistrēta, trūkst septembra datu.

Avots: VZD, CB

## POPULĀRĀKIE JAUNIE PROJEKTI: JŪNIJS-AUGUSTS

Projekts	Apkaime	Darījumu sk.	Kopējā summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m²	Vid. platība, m²
ME7	Centrs	36	1,5	1 700	29
Gaiļezera nami	Mežciems	22	2,4	1 620	68
Merks Viesturdārzs	Pētersala - Andrejsala	22	3,8	2 550	68
Akācijas	Imanta	20	2,2	1 850	58
Bišumuiža	Bišumuiža	19	2,0	1 610	64

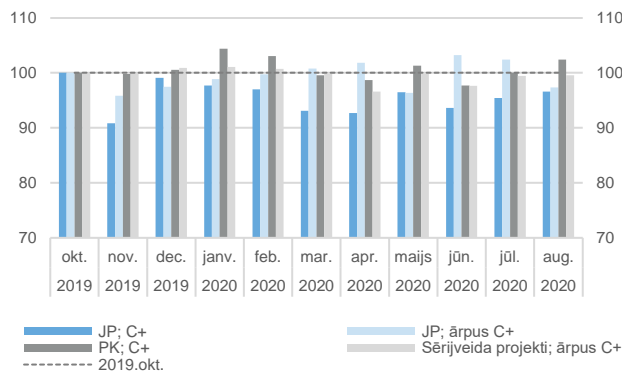
## LIELĀKIE AUGUSTĀ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

Adrese	Summa, EUR	Platība, m²	Cena, EUR/m²
Raņķa dambis 34	575 000	146	3 940
Rūpniecības 25	450 000	155	2 900
Grostonas 21	418 000	192	2 170
Antonijas 17A	285 000	81	3 510
Ausekļa 5	280 000	228	1 230

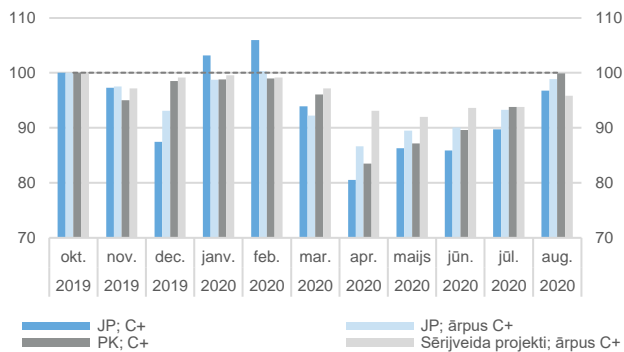
Avots: VZD, CB

## SLUDINĀJUMU DATI

Pārdošanas sludinājumu 1 m<sup>2</sup> 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			
		Jūlijs	Augusts	M/M	Y/Y	Jūlijs	Augusts	M/M	Y/Y
Centrs	JP	320	360	13%	3%	540	585	8%	-3%
	JP					520	675	30%	-1%
Āgenskalns	Sērija	235	260	11%	-2%	295	320	8%	0%
Iļģuciems	Sērija	230	225	-2%	-12%	265	265	0%	-4%
	JP					430	435	1%	-5%
Imanta	Sērija	240	245	2%	-4%	285	285	0%	-7%
Jugla	Sērija	240	235	-2%	-2%	295	295	0%	-2%
Kengarags	Sērija	235	225	-4%	-8%	270	270	0%	0%
Mežciems	Sērija	215	245	14%	0%	265	285	8%	2%
	JP					380	390	3%	0%
Pļavnieki	Sērija	235	230	-2%	-13%	290	295	2%	-6%
	JP					445	445	0%	0%
Purvciems	Sērija	240	235	-2%	-6%	295	290	-2%	-9%
Sarkandaugava	Sērija	225	210	-7%	2%	260	300	15%	0%
	JP					470	480	2%	-5%
Teika	Sērija	230	240	4%	-2%	315	345	10%	15%
Vecmīlgrāvis	Sērija	200	205	2%	8%	235	240	2%	0%
Ziepniekkalns	Sērija	225	225	0%	-6%	275	285	4%	-2%
	JP					400	465	16%	1%
Zolitūde	Sērija	240	290	21%	16%	305	310	2%	0%
Rīga	JP	325	355	9%	8%	475	520	9%	-4%
Rīga	Sērija	235	235	0%	-6%	290	300	3%	-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 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, specprojekti);

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)