

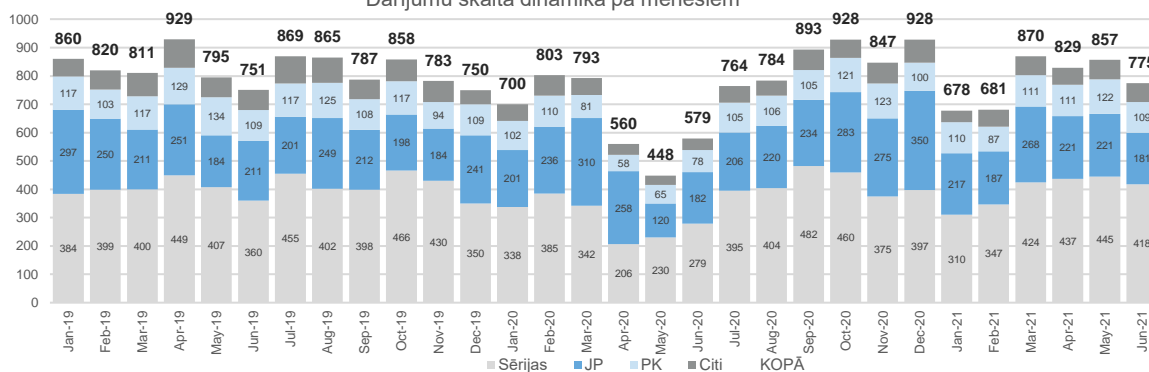
## SVARĪGĀKAIS

1. Darījumu skaita samazinājums jūnijā skaidrojams ar samazinātās nodevas par darījuma reģistrāciju Zemesgrāmatā gaidām, kas stājas spēkā ar 1. jūliju.
2. Salīdzinot ar jūlijā publicētajiem provizoriskajiem datiem par cenām 2021.Q2, vidējās cenas par kvadrātmetru aktīvākajās kategorijās nav būtiski mainījušās.
3. Kopš marta sludinājumu pārdošanas cenas ir gandrīz vienā līmenī, izmaiņas vērojamas tikai kategoriju griezumā. Vienlaikus jāatzīmē, ka arī tās pēdējo trīs mēnešu laikā ir izlīdzinājušās.
4. Trīs no četrām aplūkotajām īres dzīvokļu kategoriju cenām ir aptuveni 1% attālumā no pirms pandēmijas līmeņa. Faktiski tas nozīmē, ka 16 mēnešu laikā kopš 2020. gada aprīļa, īres cenas būs pilnībā atguvušās no krituma.

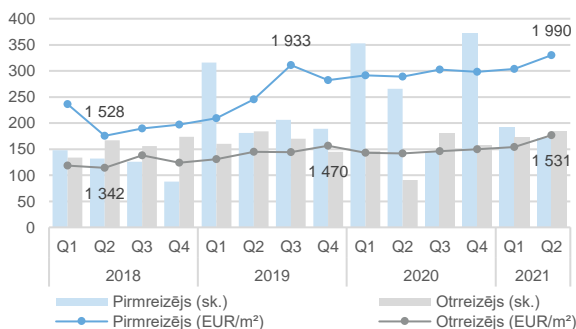
	JŪNIJS – izmaiņas		2. cet. – izmaiņas	
	m/m	y/y	q/q	y/y
Kopā	-10%	+34%	+10%	+55%
Sērijas	-6%	+50%	+20%	+82%
JP			-7%	+11%
PK			+11%	+70%

## DARĪJUMU DATI

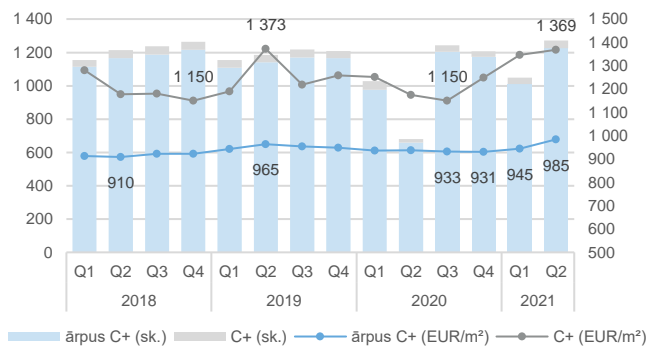
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



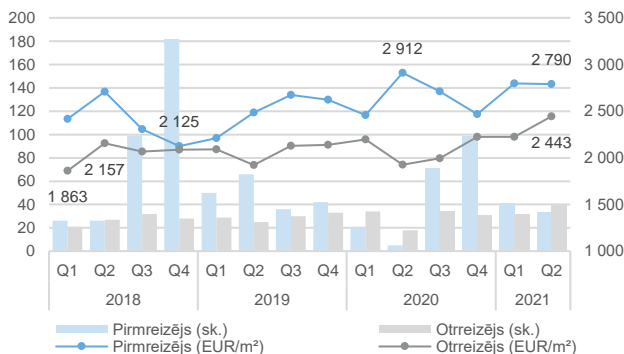
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



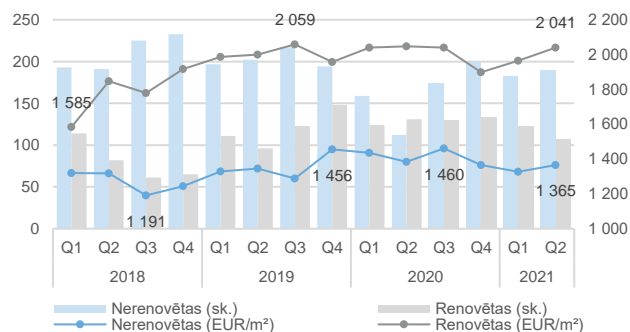
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



Avots: VZD, CB

## DARĪJUMU DATI (turpin.)

### JAUNIE PROJEKTI AR LIELĀKO DARĪJUMU SKAITU: MAIJS - JŪLIJS

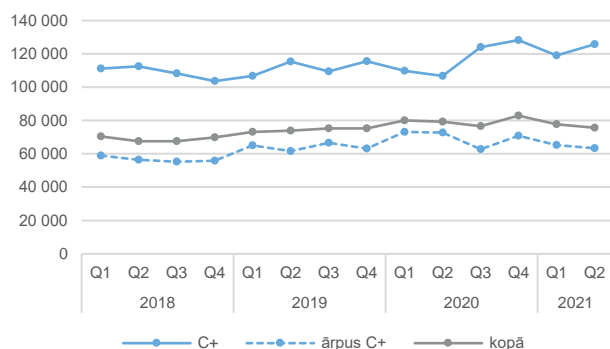
Projekts	Apkaime	Darījumu sk.	Kopējā Darījumu summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m <sup>2</sup>	Vid. platība, m <sup>2</sup>
Trebū Home	Pļavnieki	38	4,4	1 820	63
Divi krasti	Ķengarags	32	3,3	1 940	53
Krasta kvartāls	Maskavas foršstate	25	2,0	1 920	41
Kaivas 50	Dreiliņi	20	1,3	1 330	50
Wielona nami	Maskavas foršstate	18	0,7	1 480	26

### LIELĀKIE JŪLIJĀ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

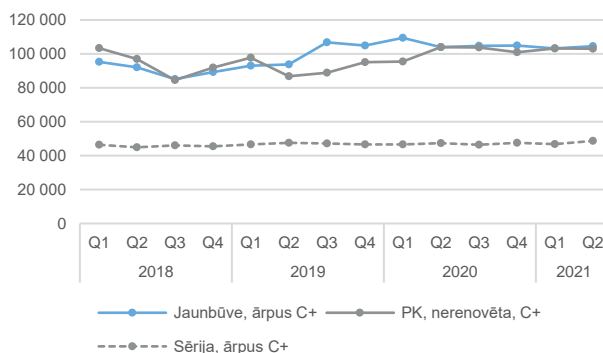
Adrese	Summa, EUR	Platība, m <sup>2</sup>	Cena, EUR/m <sup>2</sup>
Kr. Barona 6	452 160	141	3 200
A. Pumpura 6	429 000	153	2 810
Lāčplēša 11	421 164	101	4 190
Antonijas 17A	415 000	107	3 880
Antonijas 17A	415 000	107	3 890

Avots: VZD, CB

Vidējā darījuma summa, EUR



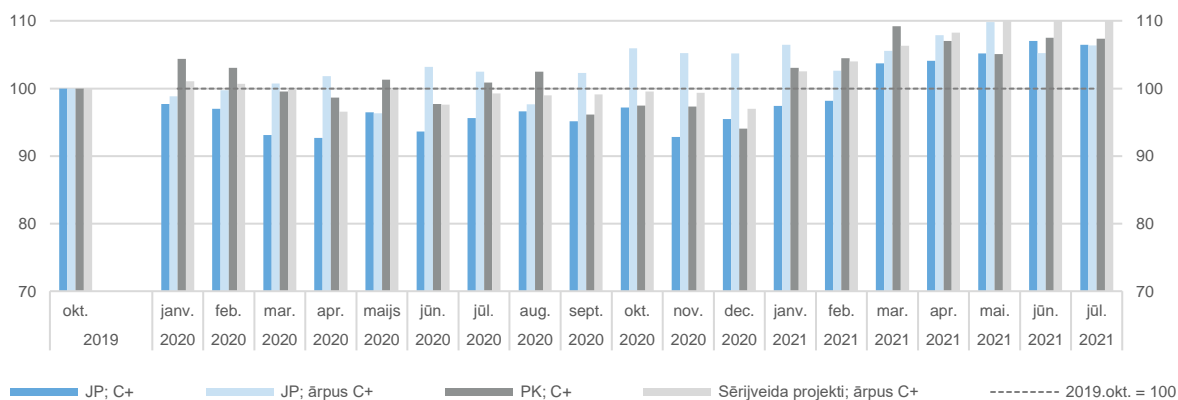
Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR



Avots: VZD, CB

## SLUDINĀJUMU DATI

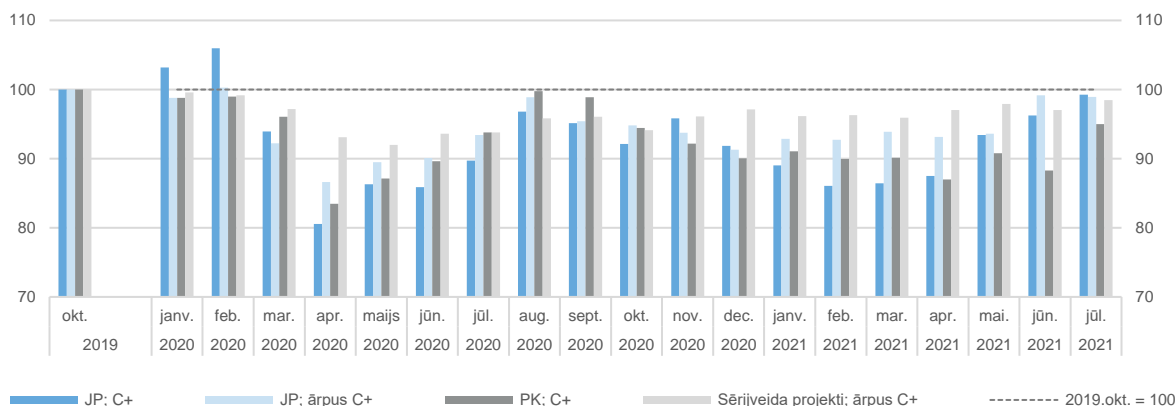
Pārdošanas sludinājumu 1 m<sup>2</sup> cenu indekss (2019.10 = 100)



Avots: sludinājumi, CB

## SLUDINĀJUMU DATI (turpin.)

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



Avots: sludinājumi, CB

## ĪRES CENU MONITORINGS

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Jūnijs	Jūlijs	MM	Y/Y	Jūnijs	Jūlijs	MM	Y/Y
Centrs	JP	330	340	3%	1%	590	610	3%	10%
	JP					535	530	-1%	3%
Āgenskalns	Sērija	245	260	6%	4%	345	335	-3%	10%
Iļģuciems	Sērija	225	230	2%	0%	300	300	0%	13%
	JP					460	485	5%	13%
Imanta	Sērija	235	235	0%	-2%	300	295	-2%	4%
Jugla	Sērija	240	240	0%	0%	280	280	0%	-5%
Kengarags	Sērija	220	230	5%	-2%	275	270	-2%	0%
Mežciems	Sērija	225	220	-2%	0%	310	310	0%	19%
	JP					385	400	4%	5%
Plavnieki	Sērija	240	240	0%	2%	295	310	5%	9%
	JP					465	450	-3%	1%
Purvciems	Sērija	240	240	0%	0%	300	305	2%	5%
Sarkandaugava	Sērija	230	225	-2%	-6%	270	280	4%	8%
	JP					475	470	-1%	0%
Teika	Sērija	210	245	17%	9%	285	330	16%	14%
Vecmīlgrāvis	Sērija	210	205	-2%	2%	240	255	6%	9%
Ziepiņkalns	Sērija	230	235	2%	4%	285	305	7%	11%
	JP					440	485	10%	10%
Zolitūde	Sērija	265	275	4%	15%	315	315	0%	3%
Rīga	JP	320	325	2%	0%	520	520	0%	9%
Rīga	Sērija	235	235	0%	0%	300	300	0%	3%

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](mailto:info@cenubanka.lv)

Mājas lapa: [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv)