

SVARĪGĀKAIS

1. Decembrī darījumu skaits bija vēl lielāks nekā augustā, kad tika sasniegts pēdējo gadu viena mēneša darījumu rekords.

Par 2021. gadu kopumā (zemāk papildus lapa ar 2021. gada kopsavilkumu)

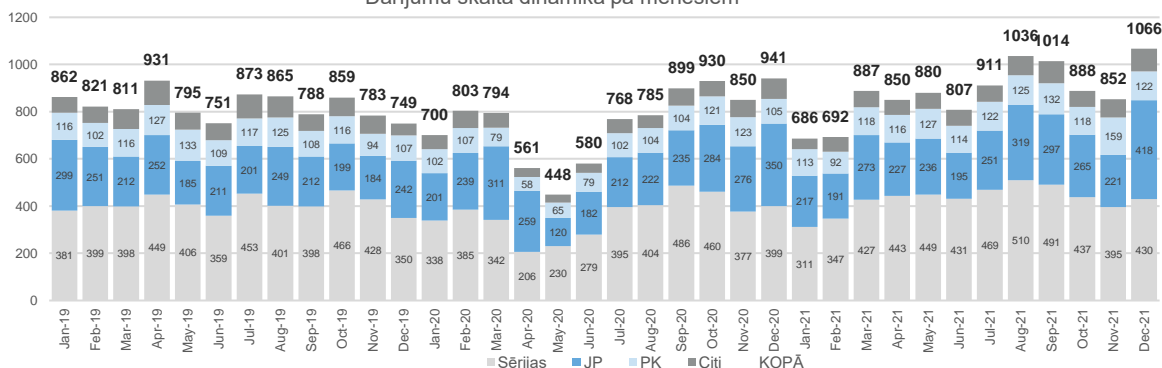
1. Kopumā 2021. gadā notika vairāk darījumu nekā 2020. un 2019. gadā, nebija vērojami strauji kritumi, kā tas bija 2020. gada maijā (kritums darījuma skaita ziņā vērojams tikai jaunbūvēm pirmreizējā tirgū ārpus C+).
2. Sērīju ārpus C+ vidējā kvadrātmetra cena 2021. gadā pieauga par 8%, kamēr kopējā darījumu summa pieauga par 6%.
3. 2021. gadā notika 33 darījumi, kuru summa bija vismaz 500 tūkst. eiro (trešdaļa pārdevumu notika Strēlnieku ielā); seši no tiem bija 900 tūkst.-1,3 milj. eiro robežās. 2020. gadā reģistrēti 18 darījumi, kuru vērtība bija vismaz 500 tūkst. eiro.
4. Visvairāk (16%) jauno projektu pārdevumu (neatkarīgi no veida) notika Centrā ar vidējo cenu 2 850 EUR/m². Populārākie projekti bija *Lāčplēša 24*, *Blaumaņa 9A* un *Magdalena*. Otra populārākā apkaime bija Maskavas forštate (10%) ar vidējo cenu 1 830 EUR/m², kur vairāk nekā pusi (60%) pārdevumu veidoja *Bonavas Krasta kvartāls*.
5. Sludinājumu pārdošanas cenu indekss (salīdzinot ar 2019. gada oktobra datiem) 2021. gadā visās kategorijās bija augstāks un augošs, kamēr īres sludinājumiem tas saglabājās zemāks un ar mainīgu tendenci.

DARĪJUMU SKAITA IZMAIŅAS

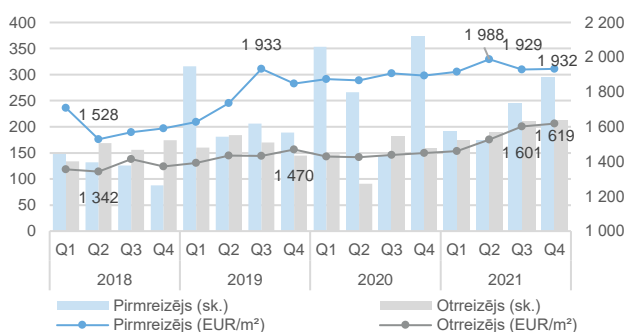
	DEC. – izmaiņas		4. cet. – izmaiņas	
	m/m	y/y	q/q	y/y
Kopā	+25%	+13%	-5%	+3%
Sērījas	+9%	+8%	-14%	+2%
JP			+4%	-1%
PK			+5%	+14%

DARĪJUMU DATI

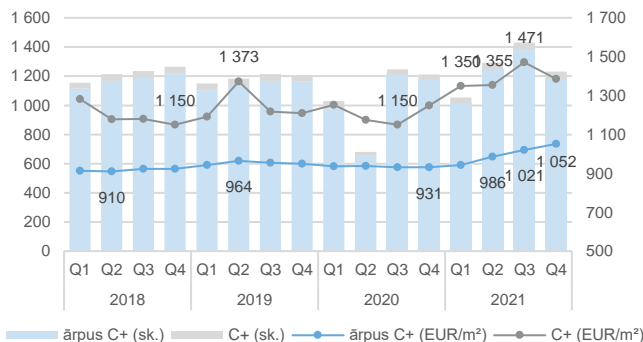
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



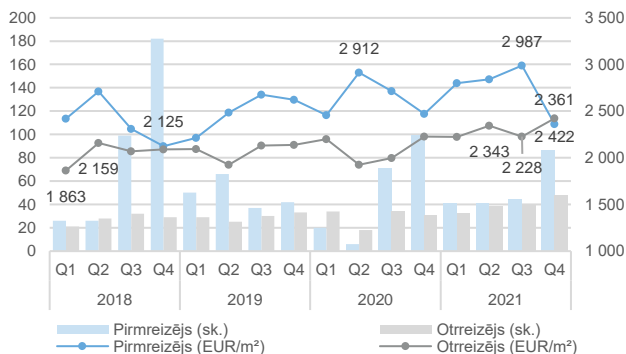
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelņu cena)



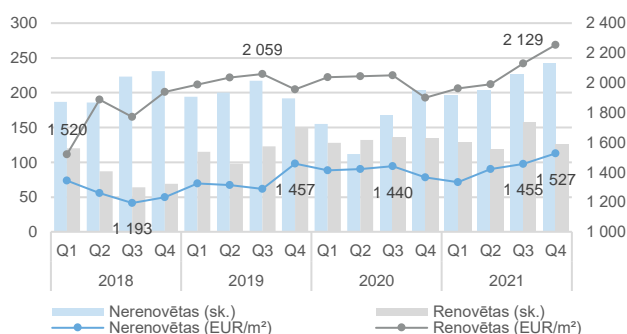
Sērījas (skaits un vidējā iekštelņu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelņu cena)



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



DARĪJUMU DATI (turpin.)

JAUNIE PROJEKTI AR LIELĀKO DARĪJUMU SKAITU: 2021. G. NOVEMBRIS – 2022. G. JANVĀRIS

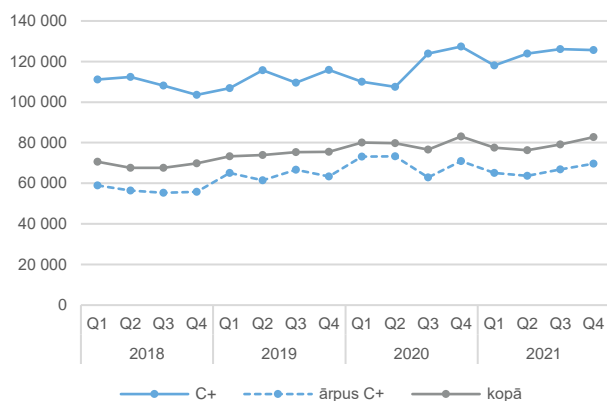
Projekts	Apkaime	Darījumu sk.	Kopējā Darījumu summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
Krasta kvartāls	Maskavas forštate	83	7,4	1 960	46
Green City	Purvciems	76	8,1	1 950	55
Liepziēdi	Mīlgrāvis	70	4,9	1 610	44
Fjordi	Pētersala-Andrejsala	59	7,9	2 150	62
Kaivas 50	Dreiliņi	30	2,2	1 400	52

LIELĀKIE JANVĀRĪ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

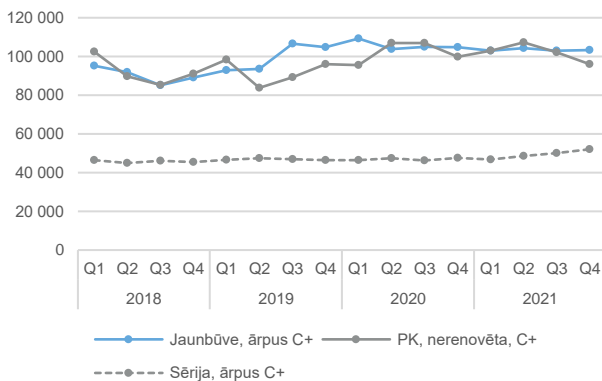
Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Vīlandes 16	350 000	152	2 300
Raņķa dambis 34	340 001	100	3 400
Barona 6	318 450	97	3 300
Akas 8	310 000	136	2 280
Valdemāra 37	295 000	129	2 290

Avots: VZD, CB

Vidējā darījuma summa, EUR



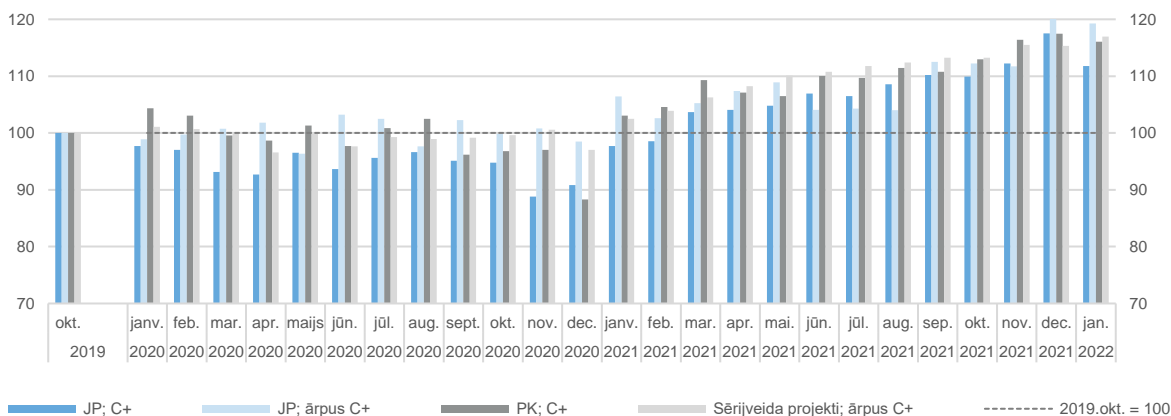
Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR



Avots: VZD, CB

SLUDINĀJUMU DATI

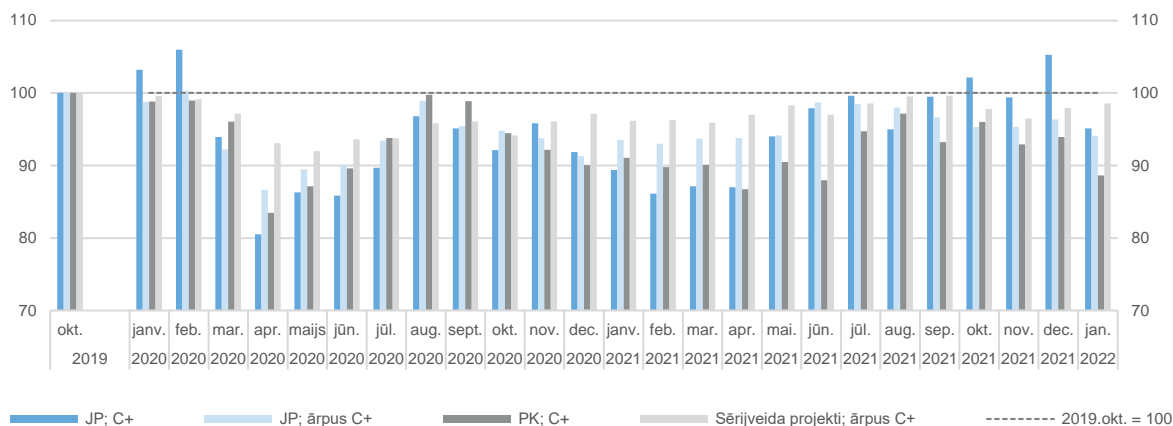
Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)



Avots: sludinājumi, CB

SLUDINĀJUMU DATI (turpin.)

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



Avots: sludinājumi, CB

ĪRES CENU MONITORINGS

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Decembris	Janvāris	M/M	Y/Y	Decembris	Janvāris	M/M	Y/Y
Centrs	JP	340	350	3%	11%	650	585	-10%	10%
	JP					595	335	-44%	5%
Āgenskalns	Sērija	265	250	-6%	-12%	325	335	3%	5%
Iļģuciems	Sērija	230	240	4%	9%	285	270	-5%	-5%
	JP					470	290	-38%	0%
Imanta	Sērija	245	240	-2%	4%	290	290	0%	0%
Jugla	Sērija	235	220	-6%	-6%	290	295	2%	2%
Kengarags	Sērija	225	230	2%	0%	270	280	4%	10%
Mežciems	Sērija	235	240	2%	2%	315	300	-5%	-2%
	JP					390	315	-19%	5%
Plāvnieki	Sērija	240	230	-4%	0%	310	315	2%	5%
	JP					445	300	-33%	0%
Purvciems	Sērija	245	250	2%	4%	310	300	-3%	0%
Sarkandaugava	Sērija	230	225	-2%	2%	275	275	0%	8%
	JP					440	315	-28%	3%
Teika	Sērija	245	235	-4%	-15%	300	315	5%	3%
Vecmīlgrāvis	Sērija	210	205	-2%	2%	240	235	-2%	7%
Zieņniekkalns	Sērija	250	235	-6%	-2%	300	325	8%	12%
	JP					425	340	-20%	13%
Zolitūde	Sērija	275	295	7%	9%	320	340	6%	13%
Rīga	JP	320	325	2%	8%	525	505	-4%	5%
Rīga	Sērija	240	240	0%	2%	300	300	0%	2%

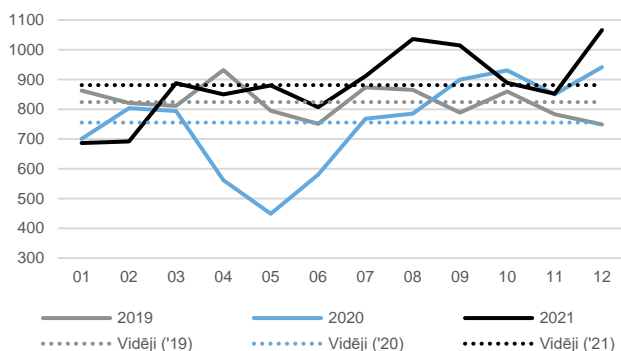
Avots: sludinājumi, CB

2021. GADA DARĪJUMU DATI

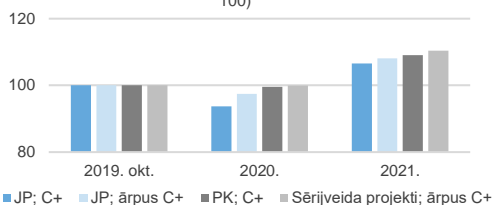
C+	EUR/m ²			Darījumu skaits			Vidējā darījuma summa		
	2020	2021	Izmaiņas	2020	2021	Izmaiņas	2020	2021	Izmaiņas
Jaunbūves, pirmreizējs	2 570	2 670	4%	235	294	25%	180 400	191 200	6%
Jaunbūves, otrreizējs	2 090	2 320	11%	153	196	28%	169 000	176 900	5%
Renovētas PK	2 010	2 090	4%	594	613	3%	100 300	116 700	16%
Nerenovētas PK	1 410	1 440	2%	664	896	35%	101 600	101 600	0%
Sērijas	1 210	1 390	15%	146	186	27%	64 900	76 000	17%

ārpus C+	EUR/m ²			Darījumu skaits			Vidējā darījuma summa		
	2020	2021	Izmaiņas	2020	2021	Izmaiņas	2020	2021	Izmaiņas
Jaunbūves, pirmreizējs	1 880	1 940	3%	1141	911	-20%	108 920	102 800	-6%
Jaunbūves, otrreizējs	1 440	1 560	8%	598	801	34%	98 160	104 250	6%
Renovētas PK	1 640	1 760	7%	170	295	74%	90 370	79 590	-12%
Nerenovētas PK	980	1 050	7%	485	560	15%	53 390	60 520	13%
Sērijas	930	1 000	8%	4 155	4 954	19%	46 910	49 610	6%
Kopā (visi projekti un apkaimes)	1 450	1 490	3%	9 059	10 569	17%	82 400	83 100	1%

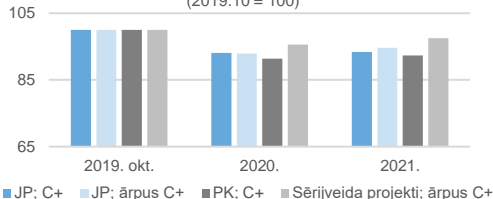
Darījumu skaits pa mēnešiem



Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)



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



APKAIMES AR LIELĀKO DARĪJUMU SKAITU JAUNAJOS PROJEKTOS 2021. GADĀ

Apkaime	Darījumu sk.	Kopējā summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
Centrs	503	97,9	2 850	74
Maskavas forštate	304	23,5	1 830	43
Avoti	197	18,4	2 010	47
Imanta	191	20,8	1 920	59
Teika	189	20,6	1 930	58

LIELĀKIE 2021. GADA DARĪJUMI

Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Strēlnieku 7	1 254 300	213	5 880
Elizabetes 39	1 250 000	158	7 940
Strēlnieku 5	1 017 000	182	5 600
Strēlnieku 5	1 000 000	212	4 720
Strēlnieku 5	900 000	208	4 330
Elizabetes 19	900 000	242	3 720

Avots: VZD, 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 – 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