

SVARĪGĀKAIS

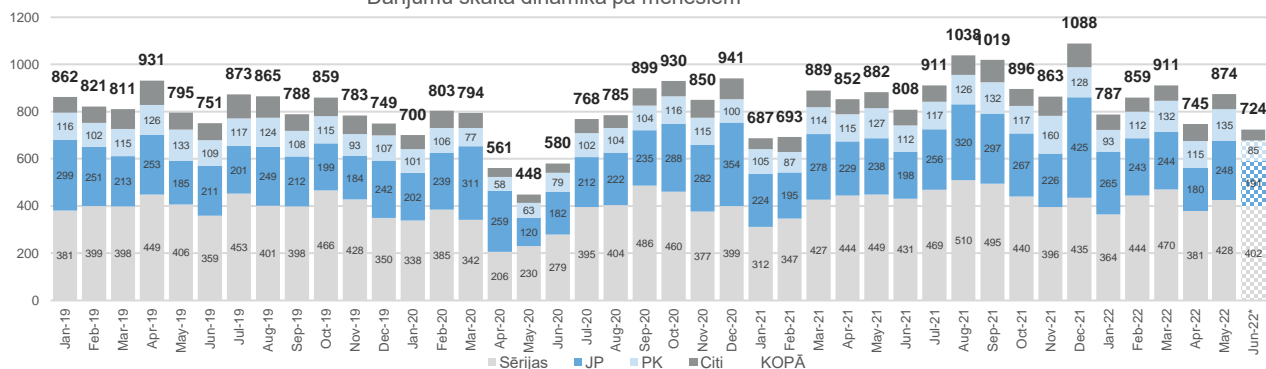
1. Maijā darījumu aktivitāte bija salīdzinoši augsta, provizoriski, arī jūnija darījumu skaits būs līdzīgs maija darījumu skaitam.
2. Jūnijā reģistrētie darījumi nav būtiski mainījuši vidējās cenas.
3. Pārdošanas sludinājumos nav vērojama būtiska izaugsme. Sēriju cenas ir stabilizējušās.
4. Jūnijā trīs sludinājumiem, visās kategorijās, mēneša vidējās cenas pieaugums ir 3%. Mediāna saglabājas gandrīz nemainīga.

DARĪJUMU SKAITA IZMAIŅAS

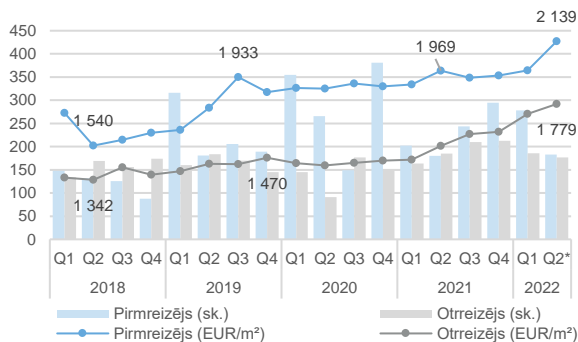
	MAIJS – izmaiņas		2022. 1. cet. – izmaiņas	
	m/m	y/y	q/q	y/y
Kopā	+17%	-1%	-10%	+13%
Sērijas	+12%	-5%	+1%	+18%
JP			-18%	+8%
PK			-17%	+10%

DARĪJUMU DATI

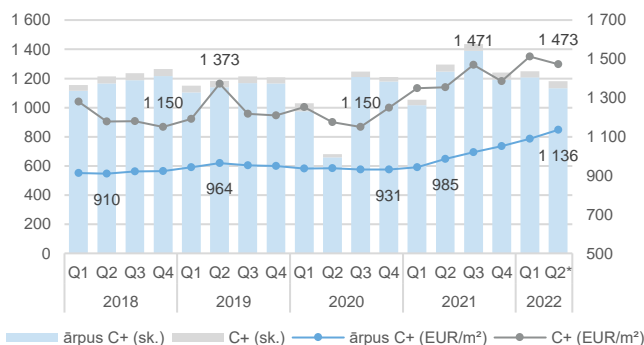
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



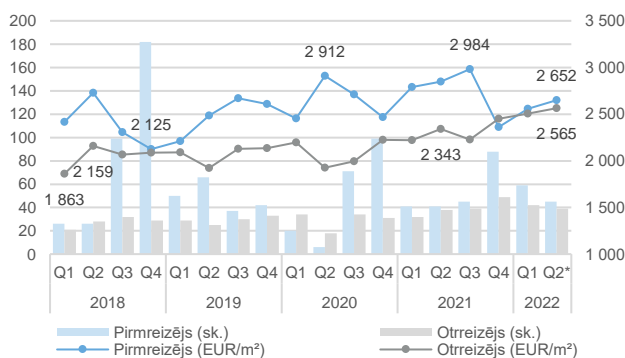
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelņu cena)



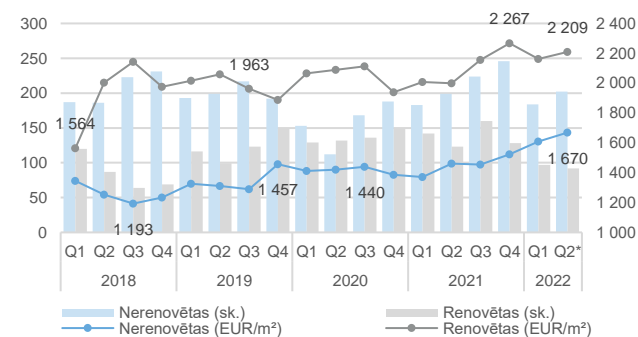
Sērijas (skaits un vidējā iekštelņu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelņu cena)



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



*Būtiska jūnija darījumu daļa nav reģistrēta.

Avots: VZD, CB

DARĪJUMU DATI (turpin.)

JAUNIE PROJEKTI AR LIELĀKO DARĪJUMU SKAITU: APRĪLIS - JŪNIJS

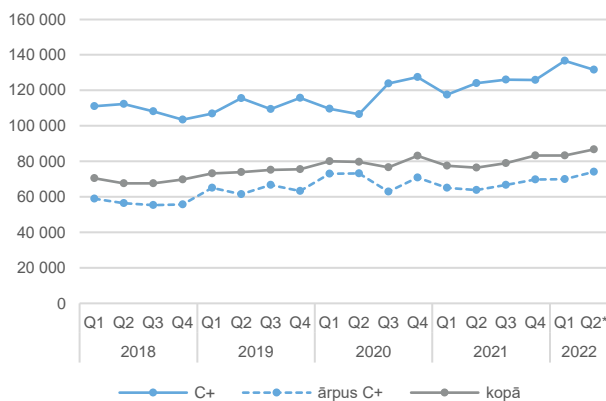
Projekts	Apkaime	Darījumu sk.	Kopējā Darījumu summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
Safrāns	Purvciems	70	8,8	2 050	62
Trebū Home	Pļavnieki	35	3,8	1 910	57
City Home	Brasa	29	3,1	2 440	45
Burtnieku Nams	Teika	25	1,7	1 490	46
Ķengaraga zieds	Ķengarags	21	1,1	1 430	45

LIELĀKIE JŪNIJĀ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

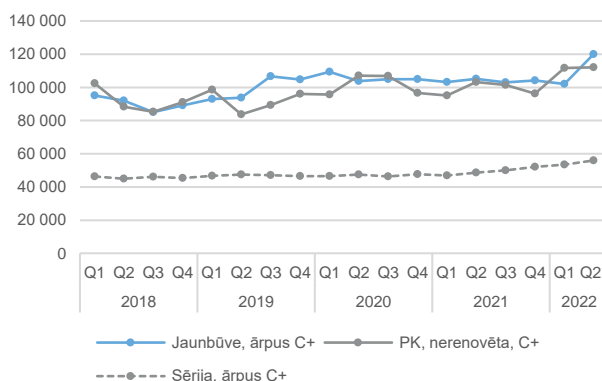
Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Strēlnieku 5	900 000	187	4 810
Jāņa Daliņa 8	649 500	167	3 880
Tīklu 5	500 000	184	2 720
Grostonas 25	499 000	162	3 090
Antonijas 17A	465 000	119	3 920

Avots: VZD, CB

Vidējā darījuma summa, EUR



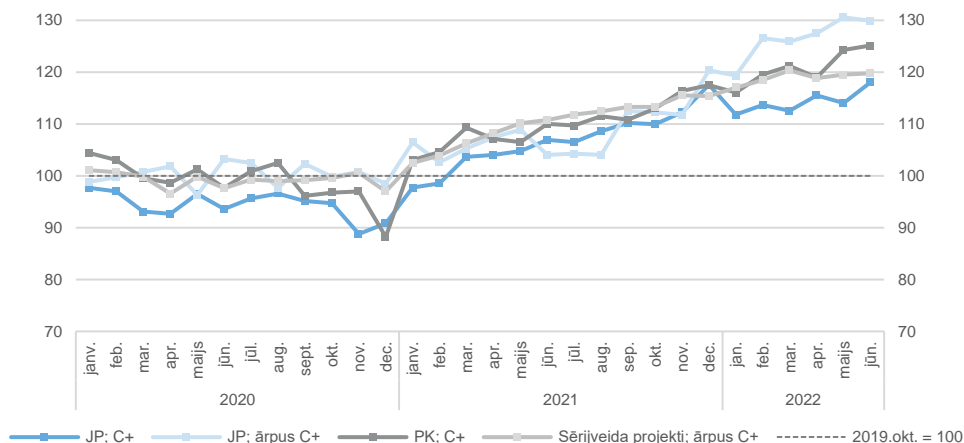
Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR



*Būtiska jūnija darījumu daļa nav reģistrēta.
Avots: VZD, CB

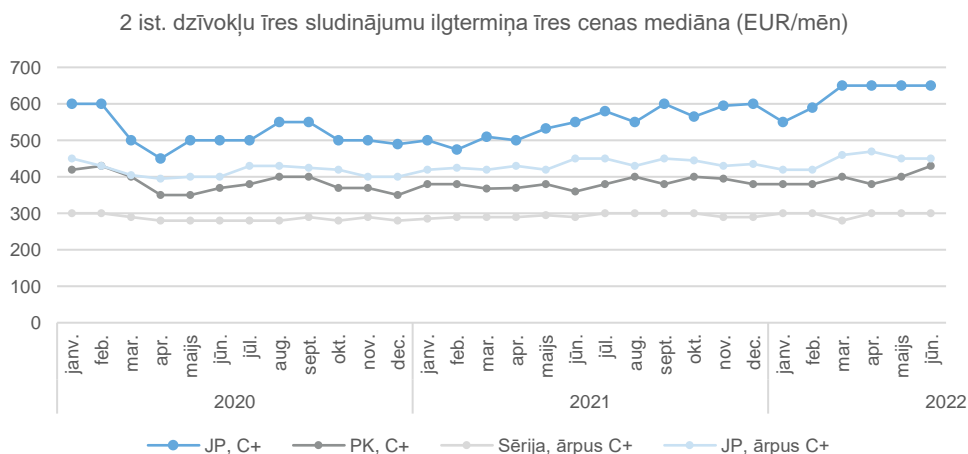
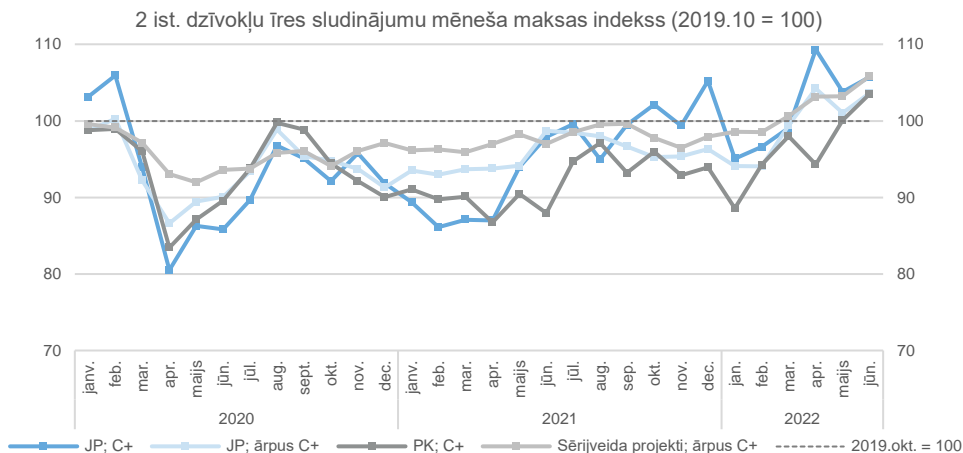
SLUDINĀJUMU DATI

Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)



Avots: sludinājumi, CB

SLUDINĀJUMU DATI (turpin.)



Avots: sludinājumi, CB

ĪRES CENU MONITORINGS

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Maijs	Jūnijs	M/M	Y/Y	Maijs	Jūnijs	M/M	Y/Y
Centrs	JP	340	360	6%	11%	640	650	2%	10%
	JP					310	360	16%	4%
Āgenskalns	Sērīja	245	265	8%	-2%	310	360	16%	4%
Ilģuciems	Sērīja	250	260	4%	16%	305	310	2%	3%
	JP					320	305	-5%	2%
Imanta	Sērīja	260	250	-4%	6%	320	305	-5%	2%
Jugla	Sērīja	230	245	7%	2%	305	310	2%	11%
Kengarags	Sērīja	240	230	-4%	5%	295	295	0%	7%
Mežciems	Sērīja	250	255	2%	13%	330	365	11%	18%
	JP					320	350	9%	19%
Pļavnieki	Sērīja	240	260	8%	8%	320	350	9%	19%
	JP					310	335	8%	12%
Purvciems	Sērīja	255	260	2%	8%	310	335	8%	12%
Sarkandaugava	Sērīja	225	240	7%	2%	310	305	-2%	13%
	JP					360	375	4%	32%
Teika	Sērīja	285	275	-4%	17%	360	375	4%	32%
Vecmīlgrāvis	Sērīja	245	220	-10%	5%	245	270	10%	13%
Ziepniekkalns	Sērīja	270	255	-6%	11%	315	290	-8%	2%
	JP					315	345	10%	10%
Zolitūde	Sērīja	275	320	16%	21%	315	345	10%	10%
Rīga	JP	330	345	5%	15%	540	540	0%	6%
Rīga	Sērīja	250	255	2%	6%	315	325	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, 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

Mājas lapa: www.cenubanka.lv