

SVARĪGĀKAIS

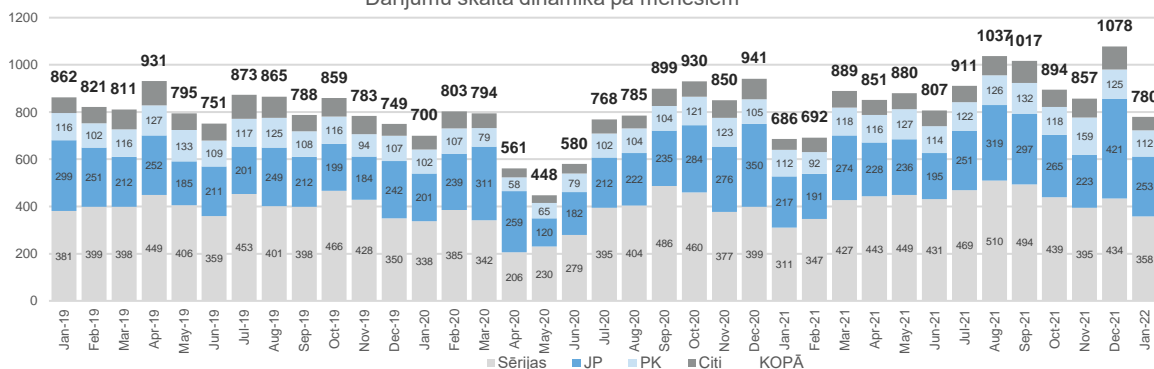
DARĪJUMU SKAITA IZMAIŅAS

1. Janvārī reģistrētais darījumu skaits ir zems (zemākais kopš ārkārtas situācijas pērnā gada janvārī un februārī).
2. Iepriekšējās rezervācijas cenu pieaugums JP ārpus C+ un pozitīvas gaidas attiecībā uz tirgus izaugsmi, palielina arī otrreizējā tirgus cenas ārpus C+ (gan jaunbūvēs, gan Sērijās).
3. Sēriju iekštelpu cenas ārpus C+ tuvojas 1100 EUR/m² atzīmei. Šiem dzīvokļiem palielinās arī vidējās pārdošanas summas (no 46,5 tūkst. EUR 2020. gada sākumā līdz 53 tūkst. EUR 2022. gada sākumā).
4. 2022.gada 1. cet. nerenovētās PK ēkās C+ ir novērojama vidējās darījuma summas un kvadrātmetra cenas palielināšanās. Vienlaikus jāatzīmē, ka darījumu skaits ir, salīdzinoši, neliels, un saņemot datus par pilnu ceturksni vidējie rādītāji var mainīties.
5. Pārdošanas sludinājumos februāra mēnesī nav redzamas straujas izmaiņas – vidējās cenas saglabājas būtiski virs pirms pandēmijas līmeņa.
6. Īres sludinājumos februārī nebija novērojamas viennozīmīgas tendences.

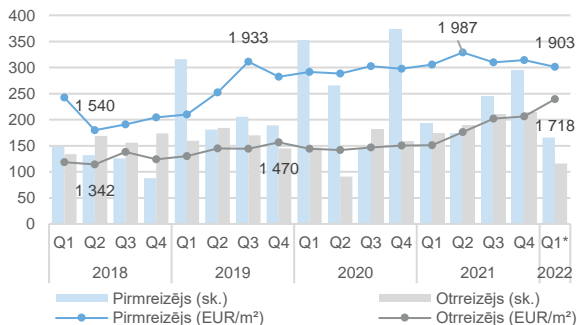
	JAN. – izmaiņas		2021. 4. cet. – izmaiņas	
	m/m	y/y	q/q	y/y
Kopā	-18%	+15%	-5%	+4%
Sērijas	-28%	+14%	-14%	+3%
JP			+5%	0%
PK			+6%	+15%

DARĪJUMU DATI

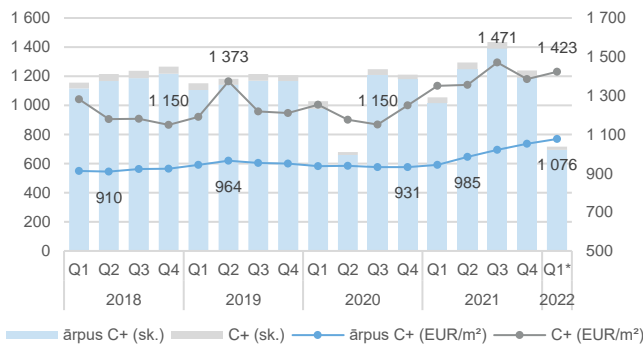
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



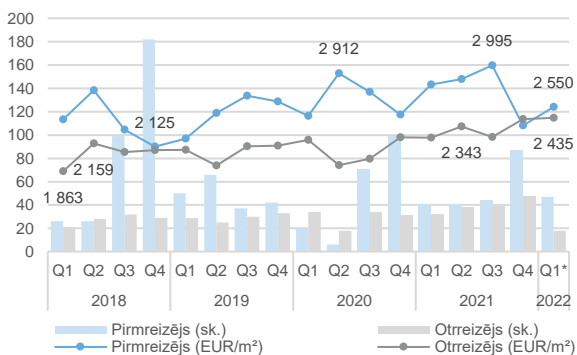
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



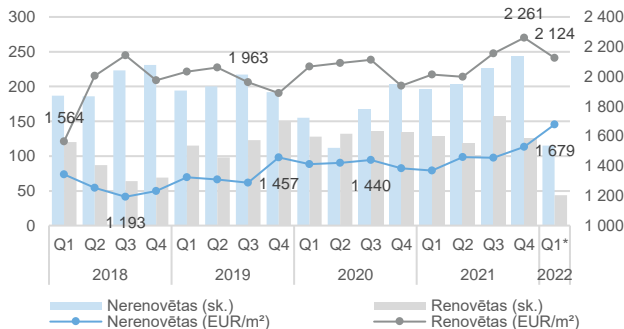
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



*Būtiska februāra darījumu daļa nav reģistrēta, kā arī trūkst datu par janvāri.

DARĪJUMU DATI (turpin.)

JAUNIE PROJEKTI AR LIELĀKO DARĪJUMU SKAITU: 2021. G. DECEMBRIS – 2022. G. FEBRUĀRIS

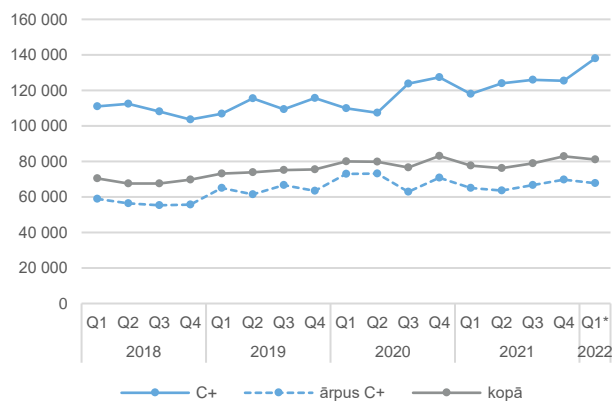
Projekts	Apkaime	Darījumu sk.	Kopējā Darījumu summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
Lieziedi	Mīlgrāvis	98	7,0	1 620	44
Green City	Purvciems	95	9,9	1 940	54
Krasta kvartāls	Maskavas forštate	94	8,3	1 970	45
Fjordi	Pētersala-Andrejsala	82	11,2	2 150	63
Burtnieku Nams	Teika	33	2,1	1 420	45

LIELĀKIE FEBRUĀRĪ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

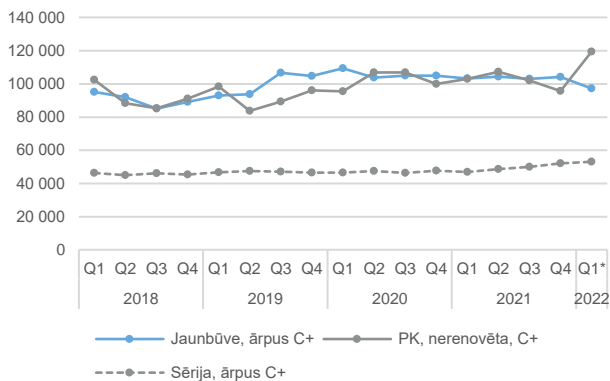
Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Valdemāra 41A	493 000	132	3 740
Raņķa dambis 34	430 000	146	2 950
Balasta dambis 70B	405 000	191	2 120
Valdemāra 41A	384 000	98	3 930
Valdemāra 41A	364 000	95	3 830

Avots: VZD, CB

Vidējā darījuma summa, EUR



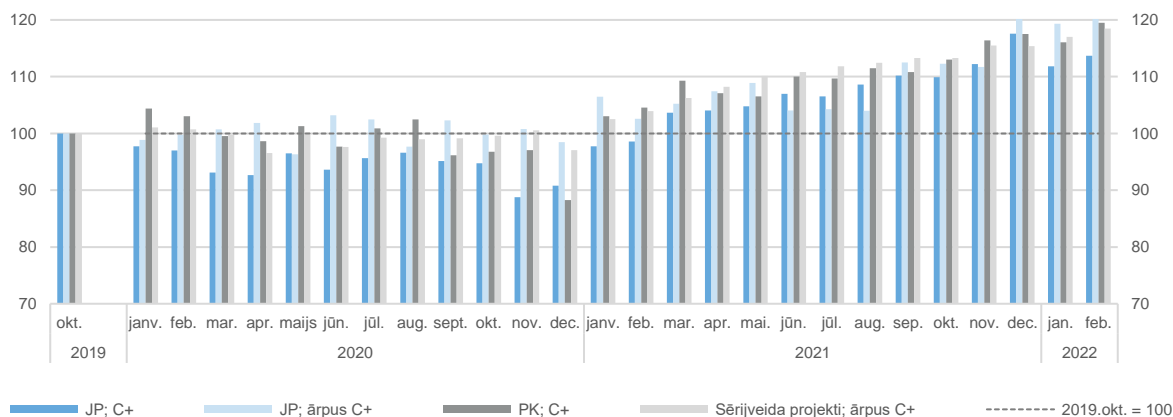
Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR



*Būtiska februāra darījumu daļa nav reģistrēta, kā arī trūkst datu par janvāri.
Avots: VZD, CB

SLUDINĀJUMU DATI

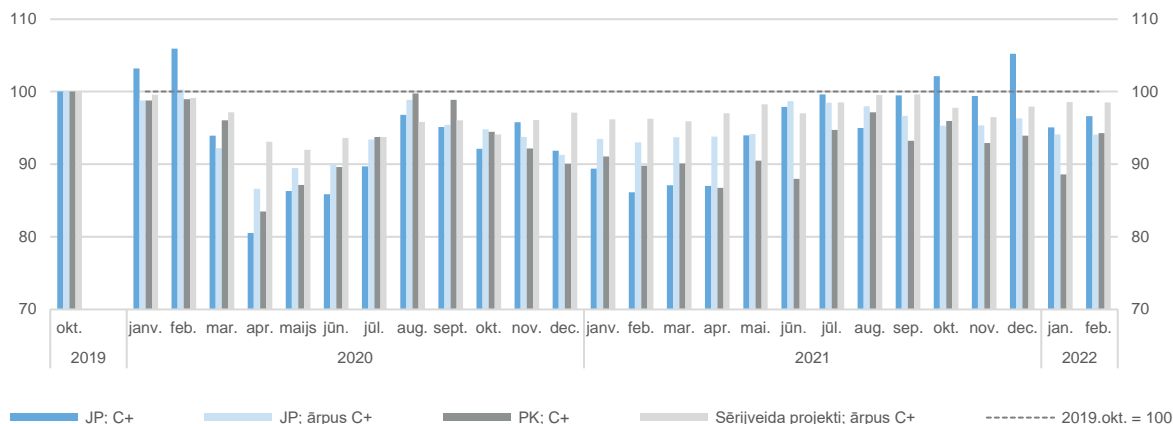
Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)



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			
		Janvāris	Februāris	M/M	Y/Y	Janvāris	Februāris	M/M	Y/Y
Centrs	JP	350	320	-9%	2%	585	595	2%	16%
	JP					335	330	-1%	-4%
Āgenskalns	Sērija	250	230	-8%	-6%	335	330	-1%	-4%
Iļģuciems	Sērija	240	235	-2%	-6%	270	285	6%	6%
	JP					290	300	3%	7%
Imanta	Sērija	240	230	-4%	0%	290	300	3%	7%
Jugla	Sērija	220	215	-2%	-4%	295	310	5%	11%
Kengarags	Sērija	230	225	-2%	2%	280	280	0%	8%
Mežciems	Sērija	240	235	-2%	7%	300	300	0%	2%
	JP					315	315	0%	5%
Plāvnieki	Sērija	230	230	0%	0%	315	315	0%	5%
	JP					300	295	-2%	0%
Purvciems	Sērija	250	245	-2%	7%	300	295	-2%	0%
Sarkandaugava	Sērija	225	220	-2%	0%	275	265	-4%	-7%
	JP					315	305	-3%	-5%
Teika	Sērija	235	240	2%	0%	315	305	-3%	-5%
Vecmīlgrāvis	Sērija	205	205	0%	-11%	235	265	13%	20%
Ziepniekkalns	Sērija	235	235	0%	2%	325	315	-3%	3%
	JP					340	310	-9%	-2%
Zolitūde	Sērija	295	255	-14%	-4%	340	310	-9%	-2%
Rīga	JP	325	320	-2%	8%	505	495	-2%	4%
Rīga	Sērija	240	235	-2%	0%	300	300	0%	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 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