

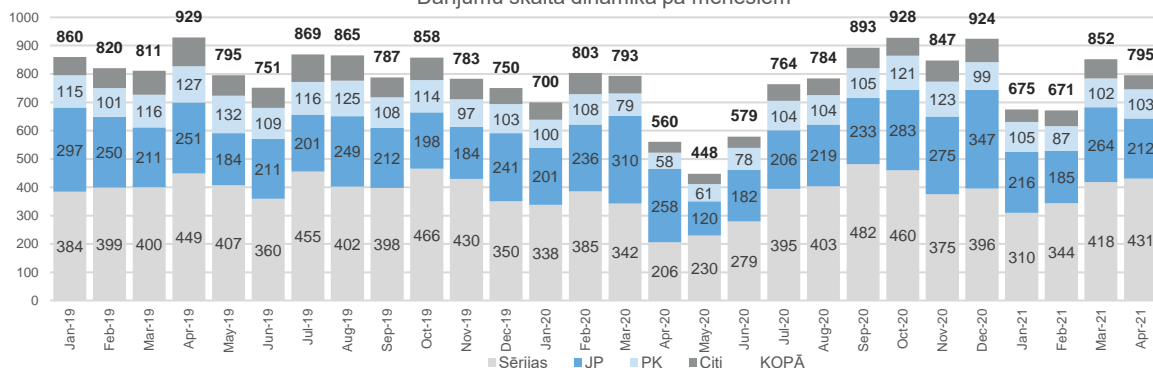
SVARĪGĀKAIS

1. Darījumu skaits aprīlī bija būtiski zemāks nekā martā.
2. 2021.Q2 pirmajā pusē būtiski palielinās kvadrātmetra cenas. Palielinājums galvenokārt vērojams ārpus C+; dzīvokļi JP pirmreizējā tirgū palielinājās par 2% (q/q) un otrreizējā tirgū par 4%, sērījveida dzīvokļu cenām +4%.
3. 2021.Q2 vidējās darījumu summas neaug un visos darījumos kopā pat samazinās, veidojot situāciju, ka pircēji iegādājas mazākus dzīvokļus par to pašu cenu.
4. Pārdošanas sludinājumu cenu izaugsme samazinās, bet ārpus C+ saglabājas pozitīva.
5. Īres sludinājumu cenas aug visur, izņemot Sērījas ārpus C+, un paredzams, ka pieaugums turpināsies līdz ar studentu atgriešanos.

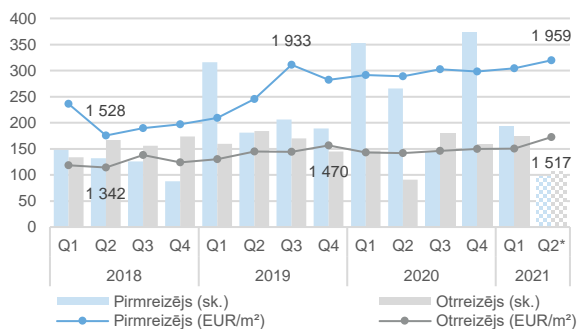
	APRĪLIS – izmaiņas		1. cet. – izmaiņas	
	m/m	y/y	q/q	y/y
Kopā	-7%	+42%	-19%	-4%
Sērījas	+3%	+109%	-13%	+1%
JP			-27%	-11%
PK			-14%	+2%

DARĪJUMU DATI

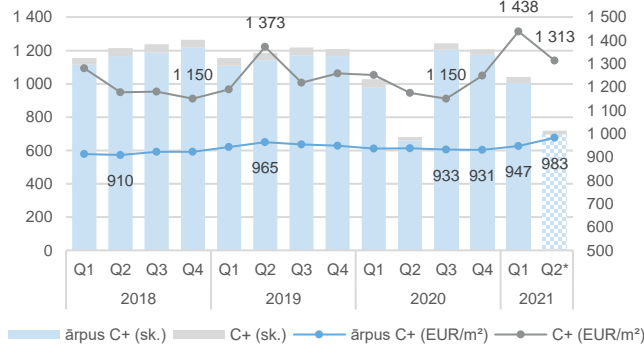
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



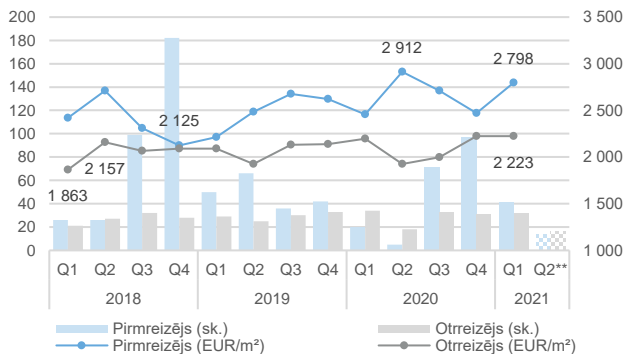
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



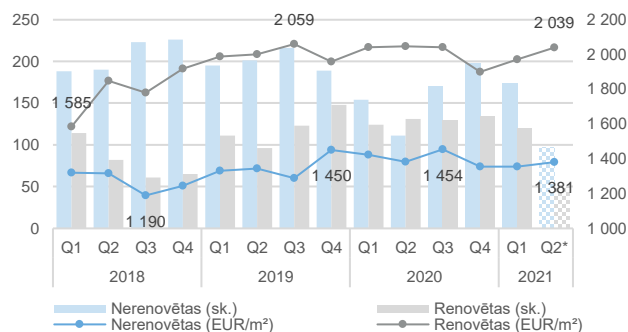
Sērījas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



Avots: VZD, CB

*Būtiska maija darījumu daļa nav reģistrēta, kā arī trūkst datu par jūniju.
**Nav norādītas vidējās cenas, ja darījumu skaits ir mazāks par 20.

DARĪJUMU DATI (turpin.)

JAUNIE PROJEKTI AR LIELĀKO DARĪJUMU SKAITU: MARTS-MAIJS

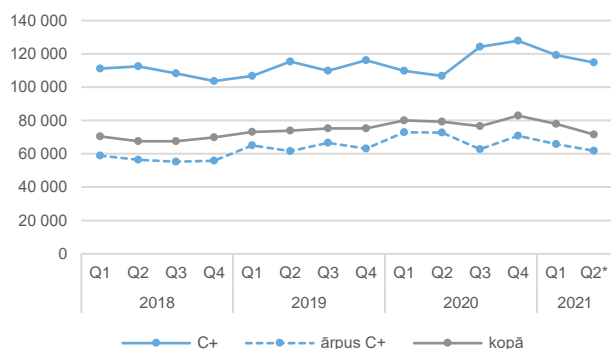
Projekts	Apkaime	Darījumu sk.	Kopējā Darījumu summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
Krasta kvartāls	Maksavas foršstate	75	6,1	1 850	44
Divi krasti	Ķengarags	22	2,2	1 900	53
Akācijas	Imanta	20	2,1	1 930	55
Green City	Purvciems	19	2,2	1 890	61
Kaivas 50	Dreiliņi	17	1,2	1 350	52

LIELĀKIE MAIJĀ REĢISTRĒTIE DARĪJUMI

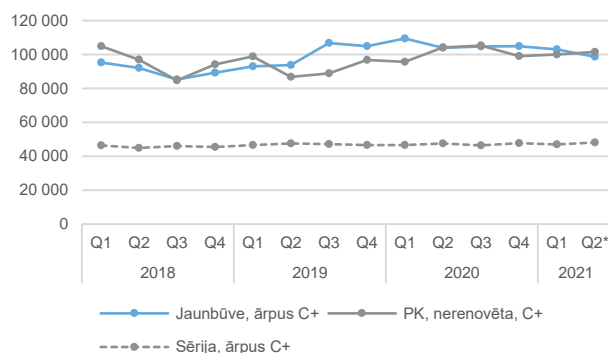
Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Strēlnieku 5	1 000 000	212	4 720
Antonijas 20	543 000	189	2 870
Antonijas 12	515 000	265	1 940
Rūpniecības 25	384 000	126	3 050
E. Melngaiļa 2	366 000	200	1 830

Avots: VZD, CB

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

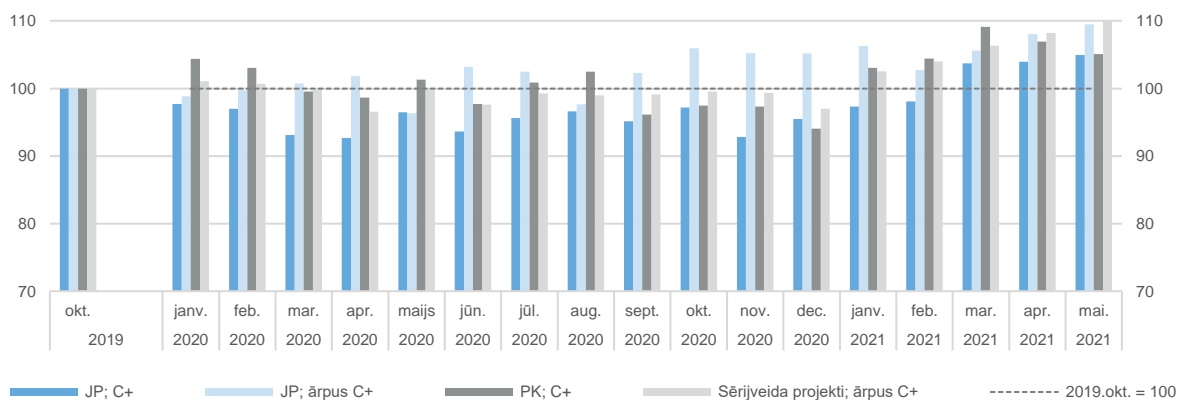


*Būtiska maija darījumu daļa nav reģistrēta, kā arī trūkst datu par jūniju.

Avots: VZD, CB

SLUDINĀJUMU DATI

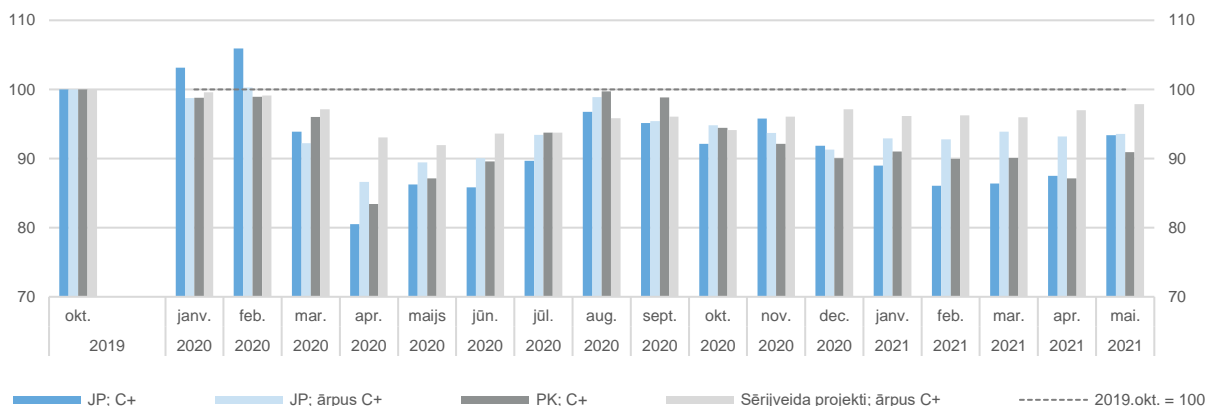
Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)



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			
		Aprīlis	Maijs	MM	Y/Y	Aprīlis	Maijs	MM	Y/Y
Centrs	JP	330	335	2%	5%	540	575	6%	4%
	JP					545	565	4%	15%
Āgenskalns	Sērija	260	250	-4%	6%	310	345	11%	15%
Iļģuciems	Sērija	220	240	9%	4%	275	280	2%	-2%
	JP					430	450	5%	2%
Imanta	Sērija	235	245	4%	2%	295	295	0%	4%
Jugla	Sērija	240	240	0%	7%	260	275	6%	-4%
Kengarags	Sērija	225	220	-2%	-2%	270	275	2%	6%
Mežciems	Sērija	235	240	2%	2%	320	305	-5%	11%
	JP					380	355	-7%	-4%
Plavnieki	Sērija	245	245	0%	9%	305	295	-3%	2%
	JP					415	450	8%	10%
Purvciems	Sērija	235	240	2%	2%	310	295	-5%	4%
Sarkandaugava	Sērija	220	220	0%	5%	265	265	0%	-5%
	JP					470	465	-1%	-4%
Teika	Sērija	245	230	-6%	2%	315	325	3%	8%
Vecmīlgrāvis	Sērija	185	205	11%	5%	245	245	0%	4%
Ziepniekkalns	Sērija	230	240	4%	7%	295	290	-2%	0%
	JP					470	410	-13%	-5%
Zolitūde	Sērija	260	245	-6%	-11%	295	315	7%	11%
Rīga	JP	320	310	-3%	-3%	480	500	4%	6%
Rīga	Sērija	240	235	-2%	2%	295	300	2%	7%

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 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 – sērijveida 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