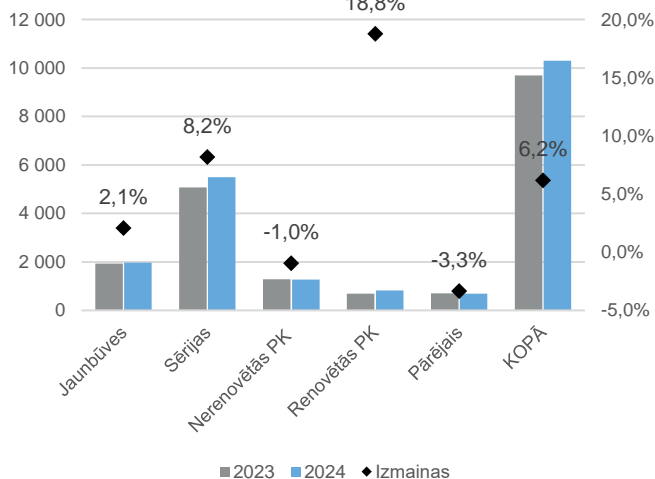


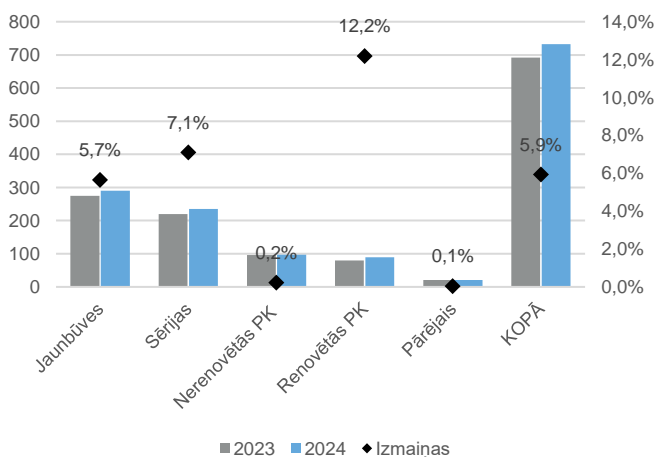
Svarīgākais 2024. gadā

1. Darījumu skaits 2024. pārlicinoši auga un aktivitāte atpalika tikai no 2021. gada. Lielākā izaugsme Sēriju dzīvokļos (8.2%), tāpat jaunbūvēs fiksēta 2.1% izaugsme.
2. Kopējā darījumu summa pārsniedza 700 miljonus eiro, uzrādot līdzīgu izaugsmi ap 6%. Sērijās kopējā darījumu summa auga par 7.1%, kamēr jaunbūvēs 5.7% pietuvojoties 300 miljonu atzīmei.
3. Sēriju īpatsvars darījumu skaitā sasniedza vēl augstāku līmeni 53.7%. Kamēr Sēriju vidējās cenas vēl nedaudz samazinājās, vidējais pirmreizējais jaunbūves darījums ārpus C+ ir trīs reizes dārgāks par Sēriju dzīvokli (attiecīgi: 150 tūkstoši un 50 tūkstoši eiro).
4. Kvadrātmetru cenu dinamika ir vienkārša: jaunbūvēs cena pieauga (no 1.6% otrreizējā līdz 8.1% pirmreizējā tirgū), kamēr visas citas cenas samazinājās. Būtisks palielinājums arī Renovēto PK C+ cenās (9%).
5. Vidējās darījumu cenās redzama līdzīga tendence - jaunbūves ārpus C+ vidējā summa aug, Sērijās samazinās. Ievērojams samazinājums (-6.8%) vidējam PK darījumam C+. Līdz 2022. gada beigām PK C+ un jaunbūves ārpus C+ bija līdzīgās cenās - 2024. gadā jaunbūvju cena bija par 41% augstāka.
6. Populārāko jauno projektu apkaimju topā pret 2023. gada ir divas jaunas apkaimes - Āgenskalns un Dreilīņi. Āgenskalna cenas tikai nedaudz atpaliek no Centra.
7. Zīmīgi ka šogad notikuši vismaz 4 dzīvokļu darījumi virs 1 miliona eiro starp nesaisītām pusēm iepretim vienam pērņ.
8. Vidējās pārdošanas cenas sludinājumos 2024. gadā mainījās nebūtiski - visas izmaiņas ir +/-2% ietvaros un gada laikā neuzrādīja stabilas tendences.
9. Pretēji tam īres maksas auga visiem dzīvokļu veidiem. Lielākā izaugsme JP C+ 10% un redzama noturīga izaugsmes tendence kopš 2022. gada beigām.

Darījumu skaits un izmaiņas (2024./2023.)

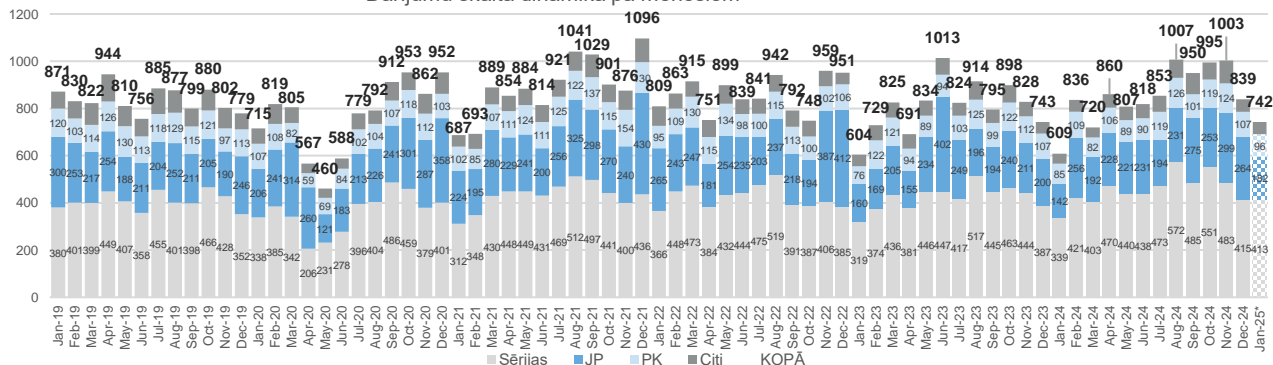


Kopējā darījumu summa, milj. EUR un izmaiņas (2024./2023.)



Darījumu dati

Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



*Ne visi janvārī notikušie darījumi ir reģistrēti.

Avots: VZD, CB

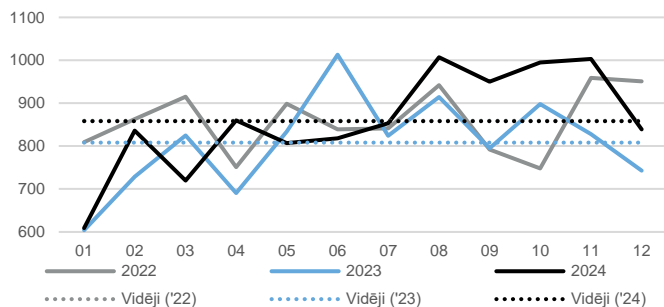
Darījumu dati

C+	EUR/m ^{2*}			Darījumu skaits			Vidējā darījuma summa		
	2023	2024	Izmaiņas	2023	2024	Izmaiņas	2023	2024	Izmaiņas
Jaunbūves, pirmreizējs	3 160	3 290	4,1%	241	190	-21,2%	175 600	170 500	-2,9%
Jaunbūves, otrreizējs	2 470	2 580	4,5%	192	237	23,4%	175 900	181 100	3,0%
Renovētas PK	2 220	2 420	9,0%	450	470	4,4%	154 800	136 200	-12,0%
Nerenovētas PK	1 660	1 620	-2,4%	751	805	7,1%	115 600	107 700	-6,8%
Sērijas	1 470	1 460	-0,7%	188	203	8,0%	77 900	79 700	2,3%

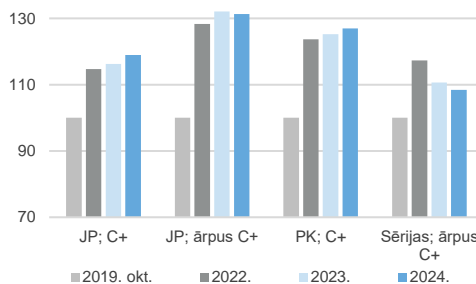
ārpus C+	EUR/m ^{2*}			Darījumu skaits			Vidējā darījuma summa		
	2023	2024	Izmaiņas	2023	2024	Izmaiņas	2023	2024	Izmaiņas
Jaunbūves, pirmreizējs	2 460	2 660	8,1%	849	784	-7,7%	135 890	149 000	9,6%
Jaunbūves, otrreizējs	1 910	1 940	1,6%	643	754	17,3%	126 210	130 020	3,0%
Renovētas PK	2 170	2 040	-6,0%	243	353	45,3%	110 750	100 390	-9,4%
Nerenovētas PK	1 150	1 110	-3,5%	528	462	-12,5%	61 890	61 430	-0,7%
Sērijas	1 030	1 020	-1,0%	4888	5288	8,2%	50 800	49 810	-1,9%
Kopā (visi projekti un apkāmes)	1 610	1 600	-0,6%	9 682	10 231	5,7%	85 400	84 600	-0,9%

* Tāpat kā citiem darījumu datiem, kvadrātmetra cena aprēķināta iekštelņu platībām

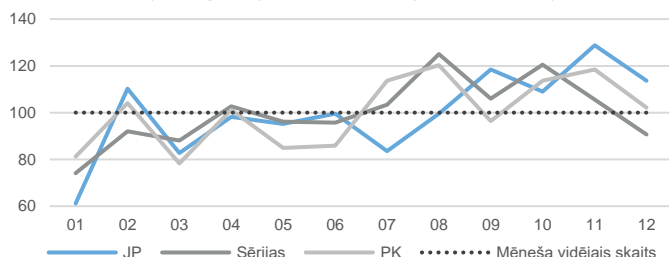
Darījumu skaits pa mēnešiem



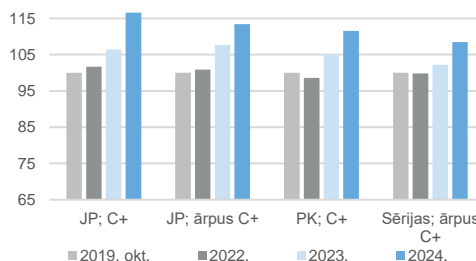
Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)



Darījumu skaita izmaiņas 2024. gadā (attiecīgā projekta mēneša vidējais skaits = 100)



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



Apkāmes ar lielāko darījumu skaitu jaunajos projektos 2024. gadā (iekavās: izmaiņas pret 2023. gadu)

Apkaime	Darījumu sk.	Kopējā summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ^{2*}	Vid. platība, m ²
Centrs	364 (+7%)	66,4 (-1%)	3 030 (+9%)	68 (-13%)
Āgenskalns	274 (+154%)	43,7 (+90%)	2 920 (-8%)	60 (-19%)
Latgales apkaime	197 (-7%)	17,8 (-13%)	2 300 (+7%)	43 (-10%)
Teika	169 (-27%)	24,1 (-22%)	2 540 (0%)	58 (+2%)
Dreiliņi	168 (-2%)	21,4 (+11%)	2 280 (+3%)	57 (+8%)

* Tāpat kā citiem darījumu datiem, kvadrātmetra cena aprēķināta iekštelņu platībām, kā arī netiek iekļauti darījumi starp saistītām pusēm

Avots: VZD, sludinājumi, CB

Lielākie 2024. gada darījumi

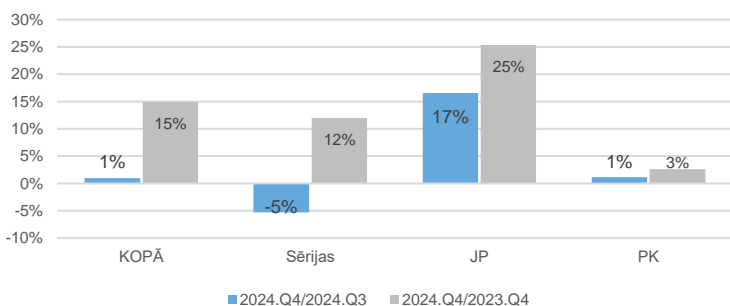
Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ^{2*}
Jāņa Daliņa 8	1 385 000	341	4 060
Elizabetes 39	1 270 000	209	6 090
Elizabetes 21A	1 251 564	235	5 320
Kuģu 28	1 000 000	182	5 480
Alberta 1	925 000	181	5 120

Svarīgākais šī mēneša pārskatā

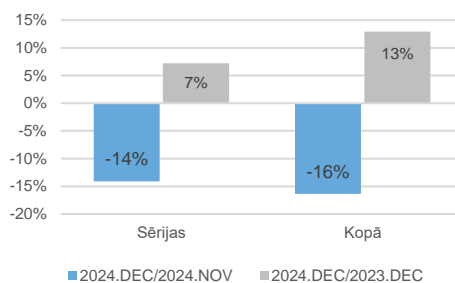
2024. gada noslēdzošais ceturksnis bija ļoti jaudīgs +15% pret gadu iepriekš. Būtiskākā izaugsme jaunajos projektos 17% pret Q3 un 25% pret pērnā Q4. Sērijām Q3 visdrīzāk paliks rekordmēnesis vēl diezgan ilgi.
- Decembrī darījumu bija mazāk, bet tāpat +13% pret 2023. gada decembri.
- Nelielais darījumu skaits pagaidām neļauj novērtēt 2025. gada cenas, kamēr gada noslēdzošie darījumi Q4 neatstāja vienotu skaidru redzējumu par cenām.
- Janvārī noticis otrais dārgākais dzīvokļu darījums pēdējo 5 gadu laikā (1.655 miljoni eiro) Kuģu ielā 26.
- Janvāra pārdošanas cenās redzams samazinājums JP, kamēr PK C+ un Sērijās ārpus C+ neliela izaugsme.
- Vidējās īres cenas saglabājas augstas un augošas. Faktiski gada laikā cenas ir augušas vairāk nekā pirms tam četrus gadus laikā.

Darījumu skaita izmaiņas

Darījumu skaita izmaiņas: 2024.Q4

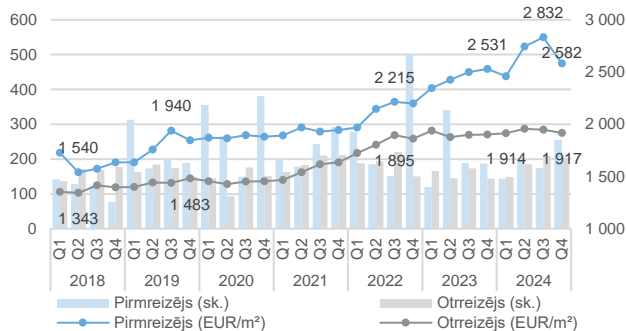


Darījumu skaita izmaiņas: 2024. g. decembris

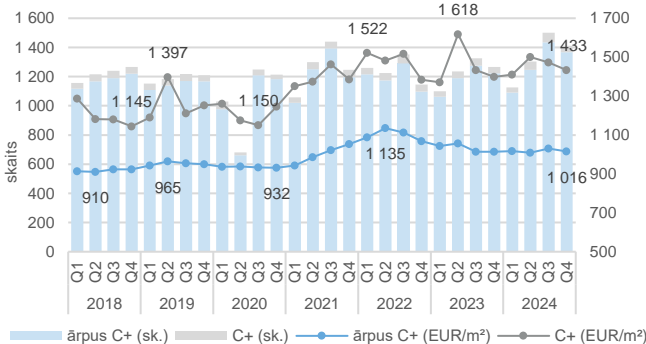


Dzīvokļu cenas darījumos

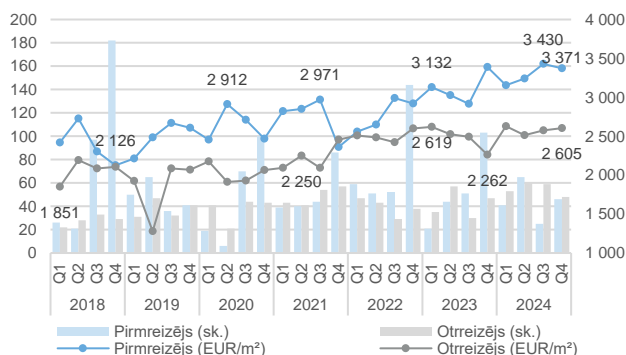
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



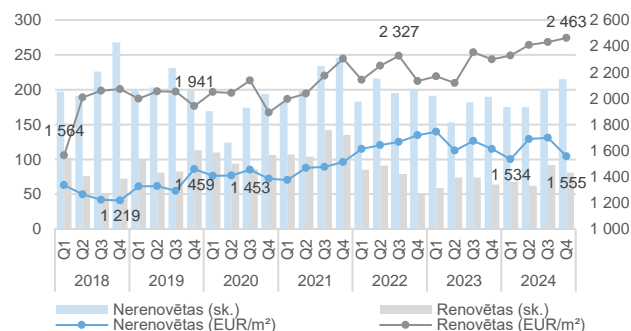
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



Avots: VZD, CB

Darījumu dati (turpinājums)

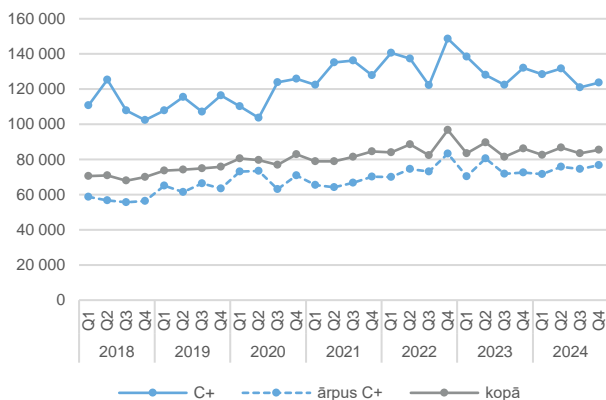
**Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu:
2024. gada novembris – 2025. gada janvāris**

Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
Silvas nami	Dreiliņi	47	5,9	2 460	51
Kaivas kvartāls	Dreiliņi	30	4,4	2 440	59
Gatves Lofti	Teika	26	3,0	2 030	54
Merks Mežpilsēta	Mežciems	24	3,3	2 640	51
Blūmendāles mājas	Ķengarags	23	2,8	2 310	53

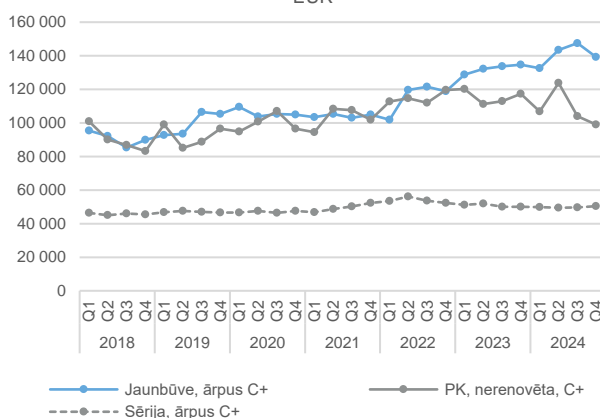
Lielākie janvārī reģistrētie darījumi

Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²	Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Silvas nami	Dreiliņi	47	5,9	2 460	51	Kuģu 26	1 655 000	212	7 820
Kaivas kvartāls	Dreiliņi	30	4,4	2 440	59	Emiļa Melngaiļa 2	570 000	139	4 100
Gatves Lofti	Teika	26	3,0	2 030	54	Kr. Valdemāra 41A	564 000	132	4 260
Merks Mežpilsēta	Mežciems	24	3,3	2 640	51	Antonijas 17A	350 000	82	4 290
Blūmendāles mājas	Ķengarags	23	2,8	2 310	53	Kalpaka bulvāris 7	315 000	102	3 080

Vidējā darījuma summa, EUR



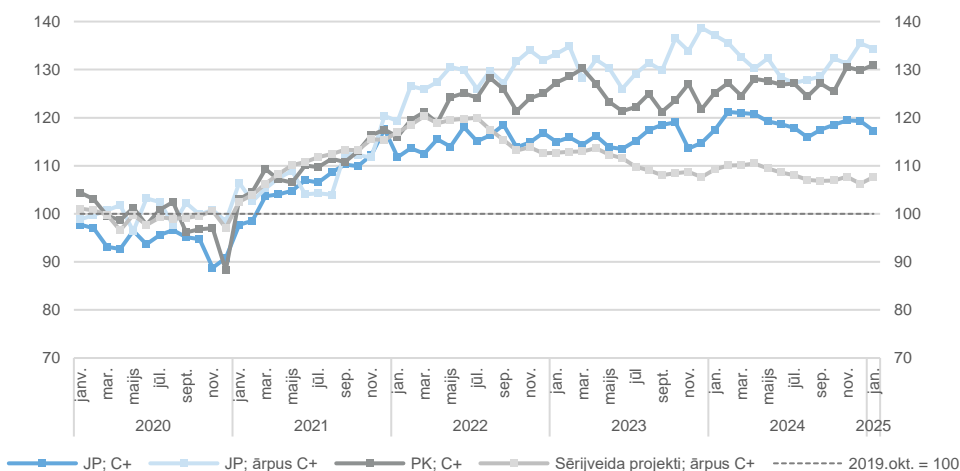
Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR



Avots: VZD, CB

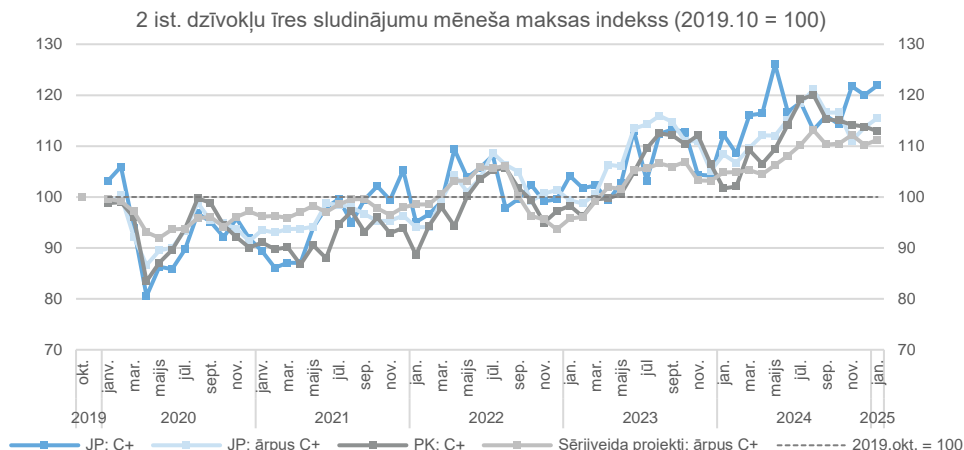
Sludinājumu dati

Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)

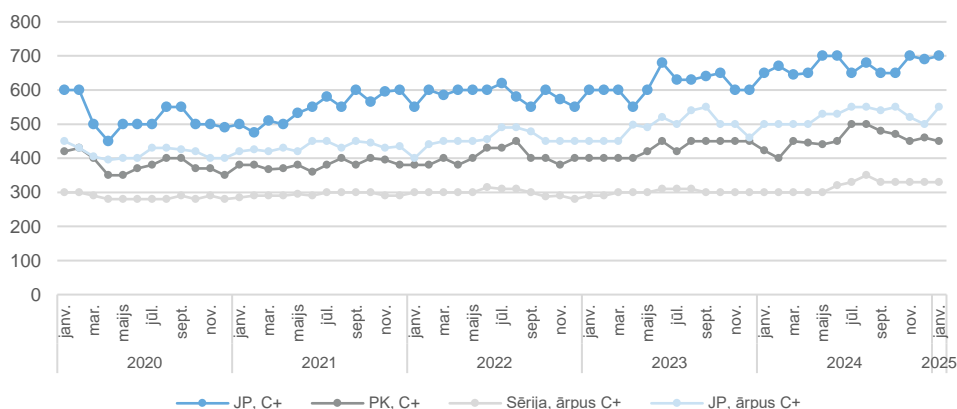


Avots: sludinājumi, CB

Sludinājumu dati (turpinājums)



2 ist. dzīvokļu trīs sludinājumu ilgtermiņas trīs cenas mediāna (EUR/mēn)



Avots: sludinājumi, CB

Īres cenu monitoring

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Decembris	Janvāris	M/M	Y/Y	Decembris	Janvāris	M/M	Y/Y
Centrs	JP	445	445	0%	10%	740	750	1%	9%
Āgenskalns	JP					710	625	-12%	0%
	Sērjija	320	310	-3%	13%	450	410	-9%	8%
Ilģuciems	Sērjija	280	280	0%	12%	285	370	30%	21%
Imanta	JP					535	535	0%	2%
	Sērjija	305	270	-11%	2%	305	325	7%	3%
Jugla	Sērjija	265	265	0%	8%	320	320	0%	3%
Kengarags	Sērjija	260	250	-4%	0%	330	315	-5%	7%
Mežciems	Sērjija	240	265	10%	6%	320	340	6%	11%
Pļavnieki	JP					505	500	-1%	-1%
	Sērjija	275	265	-4%	6%	390	355	-9%	6%
Purvciems	JP					520	525	1%	12%
	Sērjija	260	245	-6%	-8%	335	355	6%	8%
Sarkandaugava	Sērjija	265	275	4%	2%	310	320	3%	21%
Teika	JP					590	570	-3%	6%
	Sērjija	320	310	-3%	9%	355	370	4%	7%
Vecmīlgrāvis	Sērjija	245	245	0%	9%	275	280	2%	8%
Ziepniekkalns	Sērjija	275	270	-2%	2%	350	345	-1%	10%
Zolitūde	JP					525	565	8%	15%
	Sērjija	310	295	-5%	2%	320	350	9%	15%
Rīga	JP	390	390	0%	8%	610	625	2%	8%
Rīga	Sērjija	275	265	-4%	2%	340	340	0%	6%

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;
- 779,000 Zemesgrāmatā reģistrēti darījumi visā Latvijā;
- 1 200,000 sludinājumi ar bildēm;
- 54,000 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