

## Svarīgākais

- Gada sākums ir aktīvāks kopš 2017. gada; februāri darījumu skaits palielinājās par 13% salīdzinot ar 2024. gada attiecīgo periodu un katrs nākamais mēnesis ir aktīvāks par iepriekšējo.
- Aug JP īpatsvars. 2025.Q1 JP darījumi veido 31,5%, kamēr 2024. gadā vidējais īpatsvars bija 27,1%.
- Marta dati nav būtiski ietekmējuši Q1 kvadrātmetra cenas, izņemot jaunbūvēs C+, kur redzams visu laiku augstākais rādītājs.
- Visvairāk darījumu jaunajos projektos noticis Deglava Gleznatāju rezidencē. 2025.Q1 reģistrēti jau 85 darījumi, kuru vidējā cena bija 2300 EUR/m².
- Palielinoties JP īpatsvaram kopējā darījumu skaitā, palielinās arī vidējā darījuma summa. Izaugsme vērojama arī citos apskatītajos segmentos, izņemot Sērijas.
- Sludinājumu pārdošanas cenās martā saglabājas ļoti augsti rādītāji: JP kā C+, tā ārpus C+ ir rekordaugsti rādītāji, pīķim tuvojas arī PK cenas.
- Martā augušas arī prasītās īres cenas, visdrīzāk sācies sezonālais īres cenu kāpums.

## Darījumu skaita izmaiņas

2024. 4. cet.

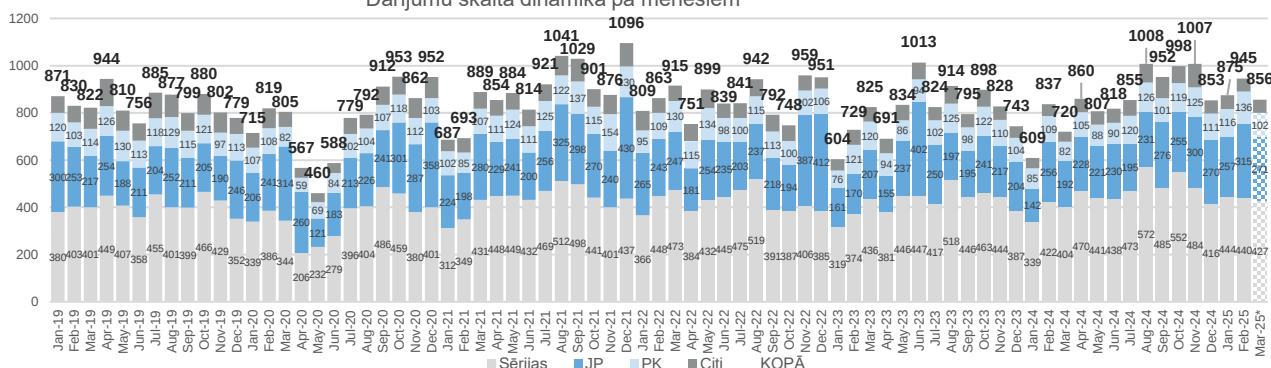
|         | q/q  | y/y  |
|---------|------|------|
| Kopā    | +2%  | +16% |
| Sērijas | -5%  | +12% |
| JP      | +18% | +25% |
| PK      | +2%  | +6%  |

FEBRUĀRIS

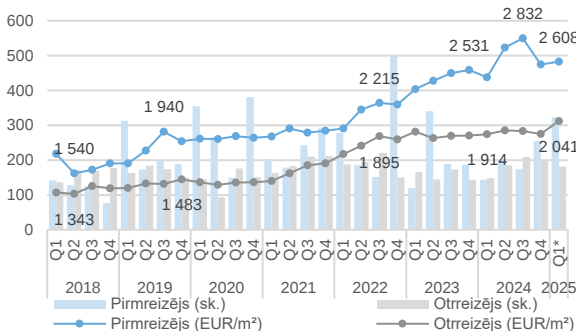
|         | m/m | y/y  |
|---------|-----|------|
| Kopā    | +8% | +13% |
| Sērijas | -1% | +4%  |

## Darījumu dati

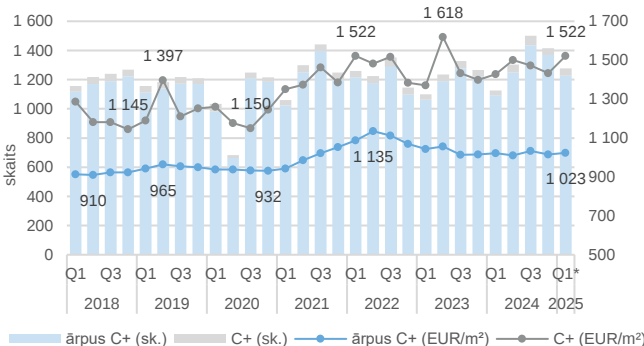
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



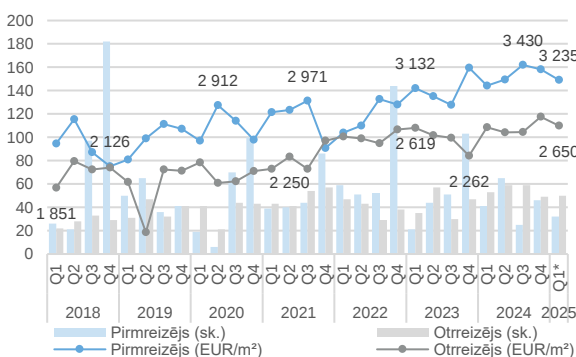
Jaunbūvēs, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



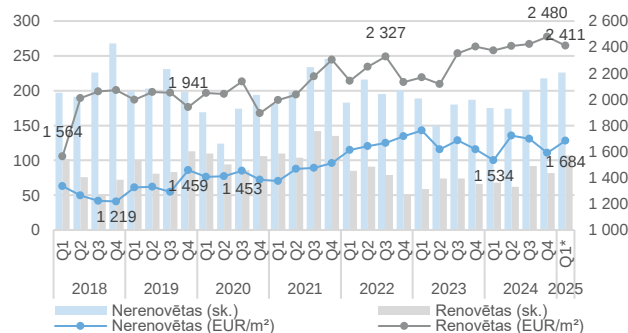
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūvēs, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



\*Dati par martu ir nepilni.

Avots: VZD, CB

## Darījumu dati (turpinājums)

Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu:  
janvāris – 2025. gada marts

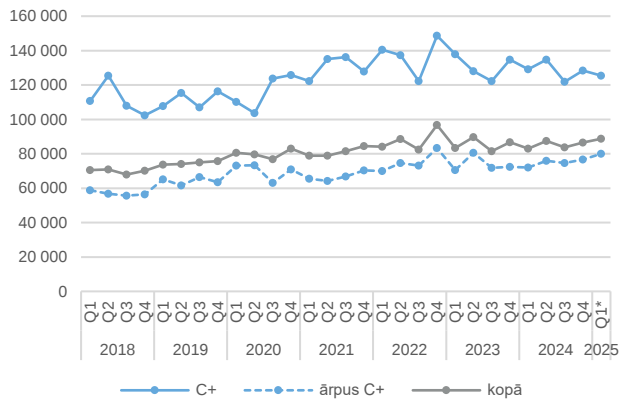
| Projekts             | Apkaime       | Skaitis | Summa, milj. EUR | Vid. cena EUR/m <sup>2</sup> | Vid. platība, m <sup>2</sup> |
|----------------------|---------------|---------|------------------|------------------------------|------------------------------|
| Deglava              |               |         |                  |                              |                              |
| Gleznotāju rezidence | Pļavnieki     | 85      | 10,9             | 2 300                        | 56                           |
| Ropažu 16            | Teika         | 39      | 5,6              | 2 870                        | 50                           |
| Silvas nami          | Dreiliņi      | 20      | 2,7              | 2 590                        | 52                           |
| Parka kvartāls       | Ziepniekkalns | 19      | 2,6              | 2 570                        | 54                           |
| Moho Park            | Mežaparks     | 18      | 2,4              | 3 040                        | 43                           |

Lielākie martā reģistrētie darījumi\*\*

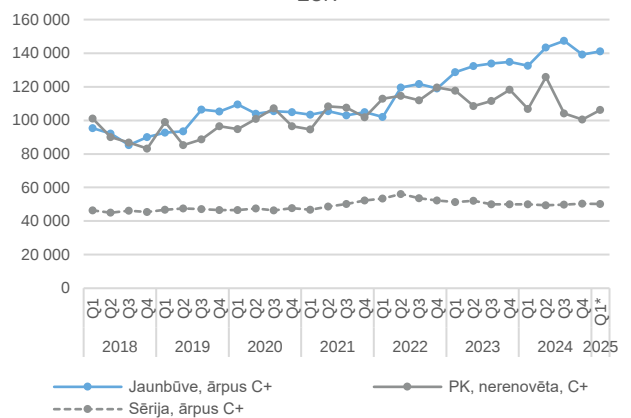
| Projekts             | Apkaime       | Skaitis | Summa, milj. EUR | Vid. cena EUR/m <sup>2</sup> | Vid. platība, m <sup>2</sup> | Adrese         | Summa, EUR | Platība, m <sup>2</sup> | Cena, EUR/m <sup>2</sup> |
|----------------------|---------------|---------|------------------|------------------------------|------------------------------|----------------|------------|-------------------------|--------------------------|
| Deglava              |               |         |                  |                              |                              |                |            |                         |                          |
| Gleznotāju rezidence | Pļavnieki     | 85      | 10,9             | 2 300                        | 56                           | Ausekļa 4      | 595 000    | 203                     | 2 930                    |
| Ropažu 16            | Teika         | 39      | 5,6              | 2 870                        | 50                           | Ščecinas 8     | 450 000    | 217                     | 2 080                    |
| Silvas nami          | Dreiliņi      | 20      | 2,7              | 2 590                        | 52                           | E. Melngaiļa 2 | 420 000    | 113                     | 3 720                    |
| Parka kvartāls       | Ziepniekkalns | 19      | 2,6              | 2 570                        | 54                           | Ausekļa 5      | 400 000    | 150                     | 2 660                    |
| Moho Park            | Mežaparks     | 18      | 2,4              | 3 040                        | 43                           | Lastādijas 16  | 398 000    | 162                     | 2 460                    |

\*\*Netiek rādīti zināmie saistīto pušu darījumi.

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

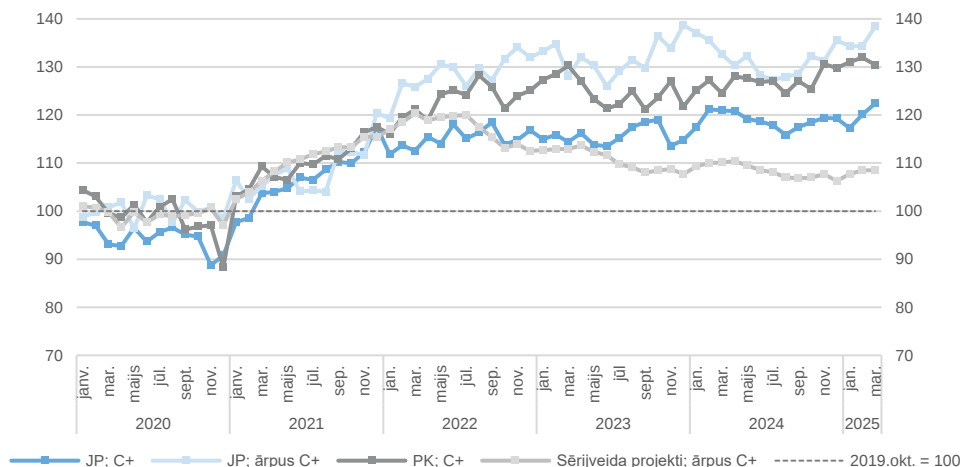


\*Dati par martu ir nepilnīgi.

Avots: VZD, CB

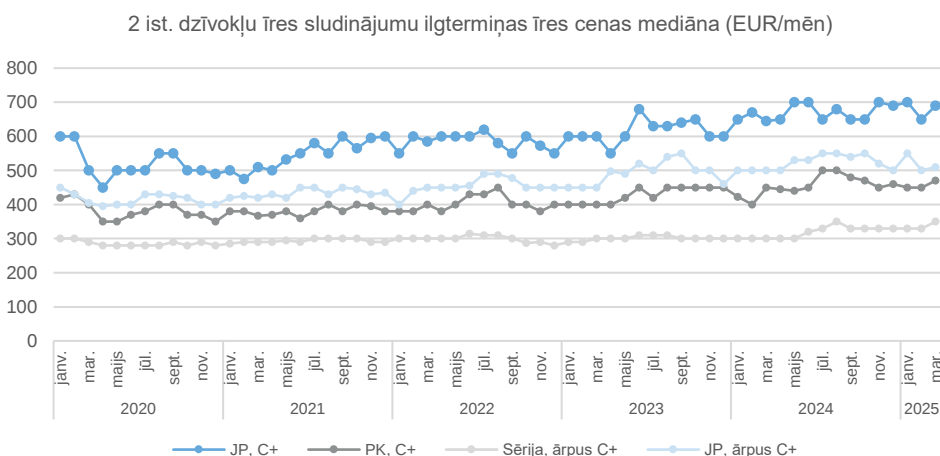
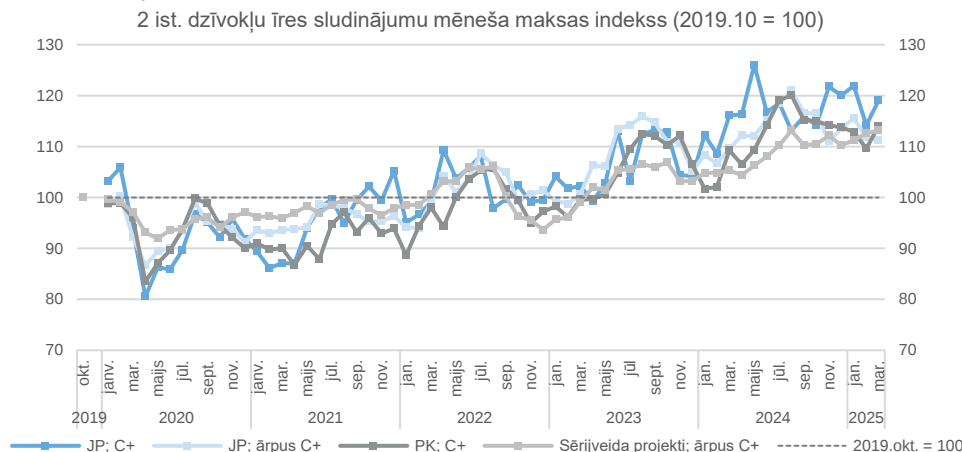
## Sludinājumu dati

Pārdošanas sludinājumu 1 m<sup>2</sup> cenu indekss (2019.10 = 100)



Avots: sludinājumi, CB

## Sludinājumu dati (turpinājums)



Avots: sludinājumi, CB

## Ģres cenu monitorings

|               |        | VIENISTABAS DZĪVOKĻI |       |     |     | DIVISTABU DZĪVOKĻI |       |     |     |
|---------------|--------|----------------------|-------|-----|-----|--------------------|-------|-----|-----|
|               |        | Februāris            | Marts | M/M | Y/Y | Februāris          | Marts | M/M | Y/Y |
| Centrs        | JP     | 445                  | 440   | -1% | 5%  | 705                | 735   | 4%  | 3%  |
| Āgenskalns    | JP     |                      |       |     |     | 595                | 650   | 9%  | 2%  |
|               | Sērija | 295                  | 325   | 10% | 5%  | 425                | 415   | -2% | 1%  |
| Iļģuciems     | Sērija | 270                  | 245   | -9% | -2% | 370                | 355   | -4% | 16% |
| Imanta        | JP     |                      |       |     |     | 535                | 545   | 2%  | 5%  |
|               | Sērija | 285                  | 290   | 2%  | 14% | 315                | 325   | 3%  | 5%  |
| Jugla         | Sērija | 275                  | 280   | 2%  | 8%  | 320                | 340   | 6%  | 10% |
| Kengarags     | Sērija | 250                  | 265   | 6%  | 4%  | 310                | 325   | 5%  | 10% |
| Mežciems      | Sērija | 250                  | 290   | 16% | 12% | 335                | 335   | 0%  | 3%  |
| Pļavnieki     | JP     |                      |       |     |     | 505                | 535   | 6%  | 11% |
|               | Sērija | 265                  | 285   | 8%  | 14% | 335                | 345   | 3%  | 1%  |
| Purvciems     | JP     |                      |       |     |     | 535                | 500   | -7% | 5%  |
|               | Sērija | 280                  | 280   | 0%  | 6%  | 355                | 340   | -4% | 3%  |
| Sarkandaugava | Sērija | 255                  | 250   | -2% | 4%  | 315                | 340   | 8%  | 17% |
| Teika         | JP     |                      |       |     |     | 550                | 550   | 0%  | -4% |
|               | Sērija | 305                  | 305   | 0%  | 11% | 350                | 375   | 7%  | 9%  |
| Vecmīlgrāvis  | Sērija | 235                  | 240   | 2%  | 4%  | 280                | 285   | 2%  | 12% |
| Ziepniekkalns | Sērija | 285                  | 280   | -2% | -2% | 370                | 355   | -4% | 15% |
| Zolitūde      | JP     |                      |       |     |     | 560                | 665   | 19% | -4% |
|               | Sērija | 290                  | 300   | 3%  | 7%  | 370                | 355   | -4% | -4% |
| Rīga          | JP     | 395                  | 380   | -4% | 4%  | 590                | 595   | 1%  | 0%  |
| Rīga          | Sērija | 275                  | 280   | 2%  | 8%  | 340                | 345   | 1%  | 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;
- 789,000 Zemesgrāmatā reģistrēti darījumi visā Latvijā;
- 1,200,000 sludinājumi ar bildēm;
- 54,000 profesionāļu komentāru;
- Darījumiem piemēklēti 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 neatbaidītu 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 vēlmēs, 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, precīzēti 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 vēlmēs.

## 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](mailto:info@cenubanka.lv)

Mājas lapa: [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv)