

Svarīgākais

1. Apkopotajā pirmajā ceturksnī redzami ļoti strauji pieaugumi darījumu skaitā pret 2024.Q1. Kopējais darījumu skaits pieauga par 30%, tajā skaitā, jaunajos projektos tas bija +53%. Katrs no pirmajiem trim mēnešiem 2025. gadā ir bijis aktīvāks par iepriekšējo.
2. Ir būtiski mainījusies tirgus struktūra. Ja 2024. gadā vidējais JP īpatsvars darījumos bija 27%, tad 2025. gadā tas ir 32%. Jāuzsver, ka 20% no JP darījumu skaita 2025. gadā veido 5 projekti. Tomēr arī otrreizējā tirgū ir redzama izaugsme.
3. Aug vidēja darījuma summa, kas sasniegusi 87 608 eiro un atpaliek tikai no 2022. gada 4. ceturkšņa. Kopējo summu ietekmē JP īpatsvara kāpums, tomēr aug arī PK C+ vidējā cena, kamēr Sēriju cena ir gandrīz nemainīga.
4. Pārdošanas cenās aprīļa sludinājumos nav vienotas tendences. Jāizceļ Sēriju ārpus C+ dzīvokļu cenu kāpums, kas turpinās jau 4 mēnešus.
5. Prasītājās īres cenas aprīlī ir samazinājušas visos apskatītajos segmentos, izņemot JP ārpus C+.

Darījumu skaita izmaiņas

2025. 1. cet.

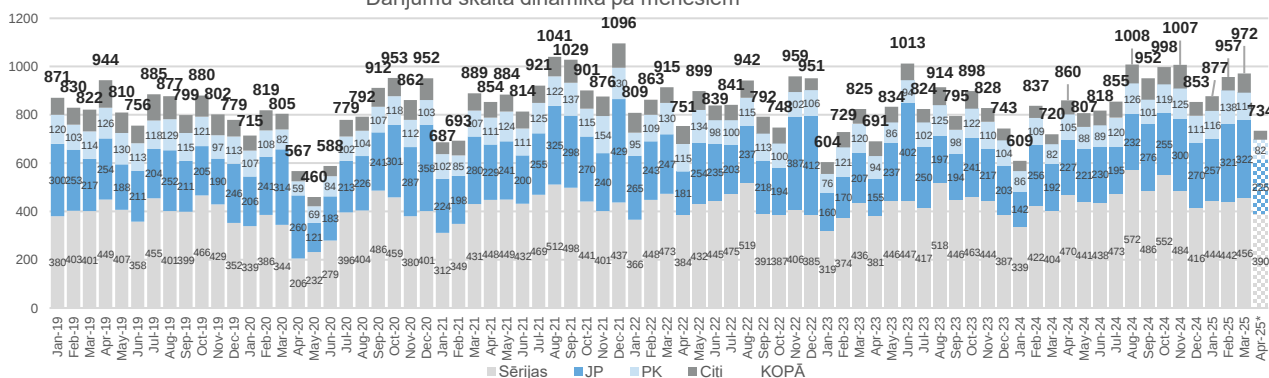
	q/q	y/y
Kopā	-2%	+30%
Sērijas	-8%	+15%
JP	+9%	+53%
PK	+4%	+33%

MARTS

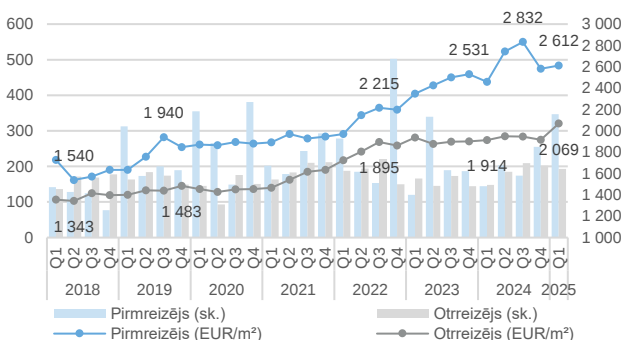
	m/m	y/y
Kopā	+2%	+35%
Sērijas	+3%	+13%

Darījumu dati

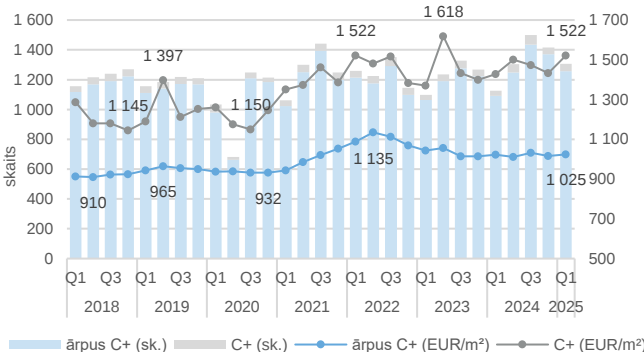
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



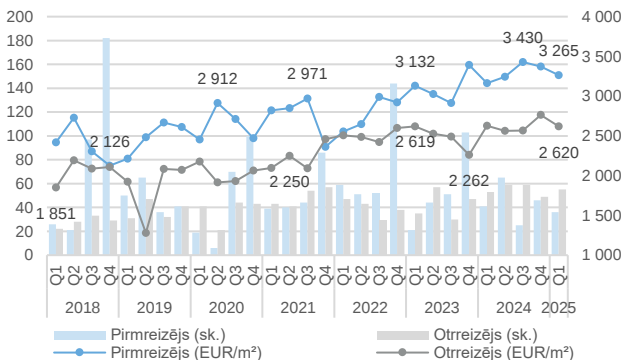
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekšējā cena)



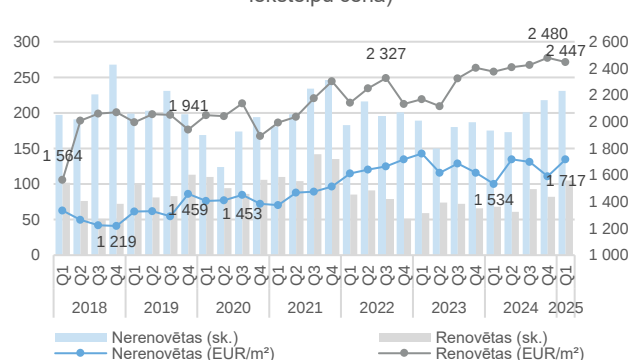
Sērijas (skaits un vidējā iekšējā cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekšējā cena)



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



Darījumu dati (turpinājums)

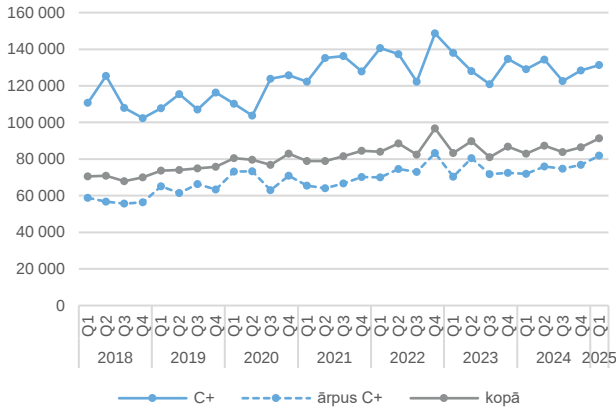
Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu:
februāris – aprīlis

Lielākie aprīlī reģistrētie darījumi**

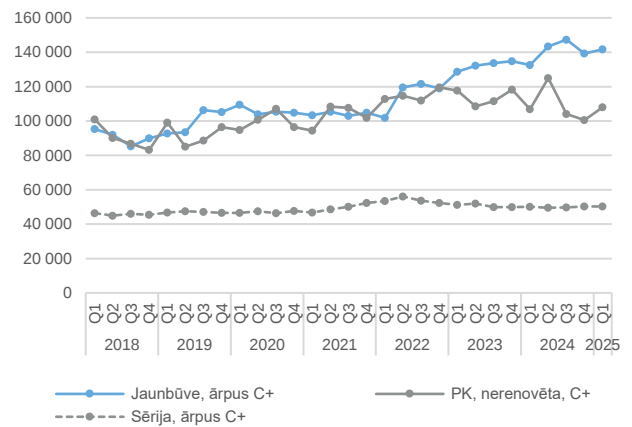
Projekts	Apkaime	Skaits	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²	Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Deglava									
Gleznotāju rezidence	Pļavnieki	68	8,7	2 310	56	Ausekļa 4	770 000	302	2 550
Ropažu 16	Teika	49	7,2	2 870	51	Dzirnavu 53	485 660	122	3 990
Mārpagalmi	Āgenskalns	48	6,5	2 740	49	Vesetas 6	475 000	79	5 980
Raunas Rezidences	Teika	21	3,7	2 770	63	Antonijas 18	440 000	153	2 880
Parka kvartāls	Ziepiņiekalns	21	2,9	2 590	54	Strēlnieku 8	398 747	92	4 330

**Netiek rādīti zināmie saistīto pušu darījumi.

Vidējā darījuma summa, EUR



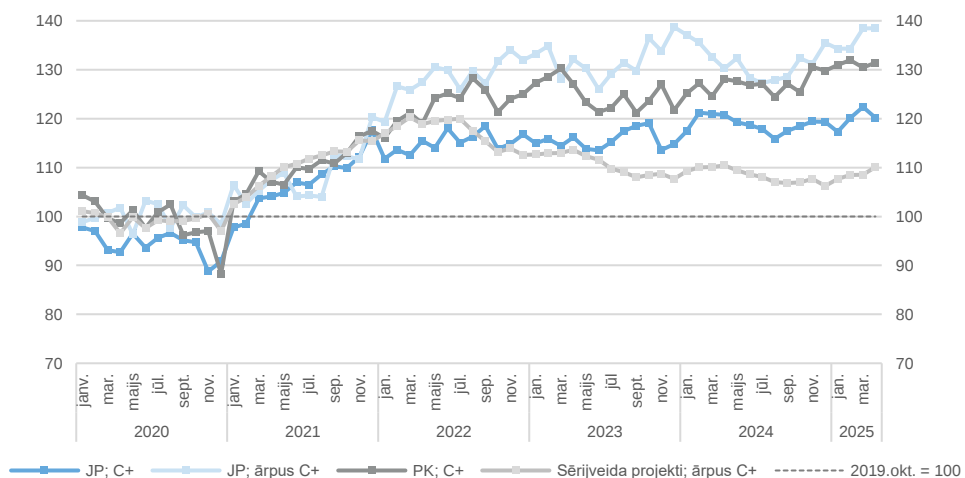
Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR



Avots: VZD, CB

Sludinājumu dati

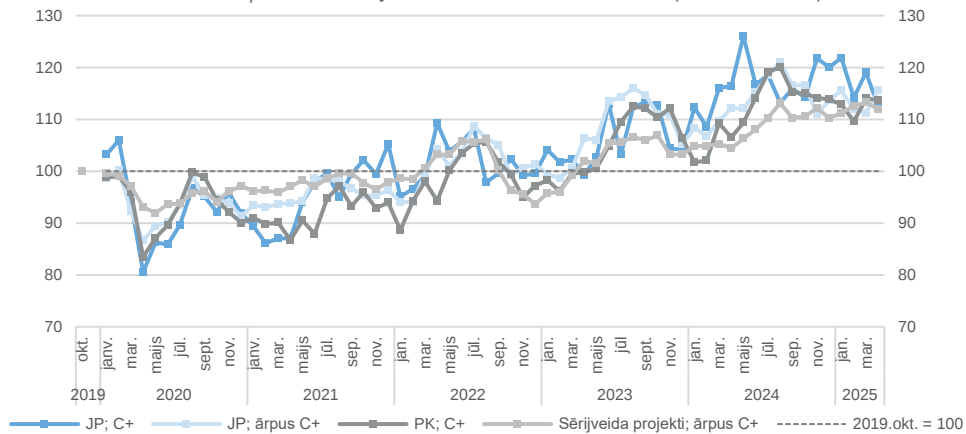
Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)



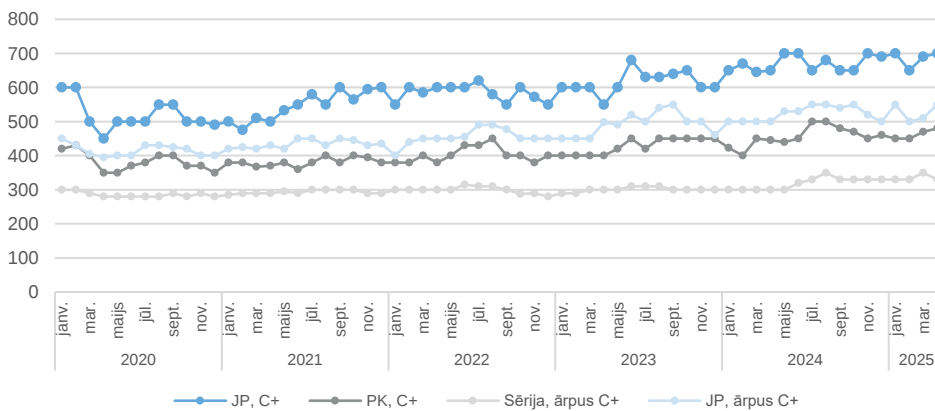
Avots: sludinājumi, CB

Sludinājumu dati (turpinājums)

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



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



Avots: sludinājumi, CB

Īres cenu monitorings

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Marts	Aprīlis	M/M	Y/Y	Marts	Aprīlis	M/M	Y/Y
Centrs	JP	440	405	-8%	5%	735	690	-6%	-3%
Āgenskalns	JP					650	655	1%	-12%
	Sērija	325	330	2%	20%	415	400	-4%	-4%
Iļģuciems	Sērija	245	280	14%	-3%	355	330	-7%	10%
Imanta	JP					545	515	-6%	-5%
	Sērija	290	295	2%	11%	325	345	6%	10%
Jugla	Sērija	280	270	-4%	-7%	340	345	1%	23%
Kengarags	Sērija	265	265	0%	6%	325	320	-2%	3%
Mežciems	Sērija	290	250	-14%	2%	335	365	9%	35%
Pļavnieki	JP					535	535	0%	11%
	Sērija	285	290	2%	16%	345	335	-3%	5%
Purvciems	JP					500	520	4%	6%
	Sērija	280	285	2%	6%	340	345	1%	5%
Sarkandaugava	Sērija	250	255	2%	0%	340	315	-7%	7%
Teika	JP					550	585	6%	4%
	Sērija	305	295	-3%	5%	375	330	-12%	-8%
Vecmīlgrāvis	Sērija	240	235	-2%	-6%	285	290	2%	14%
Ziepniekkalns	Sērija	280	275	-2%	0%	355	330	-7%	6%
Zolitūde	JP					665	640	-4%	5%
	Sērija	300	300	0%	-12%	355	340	-4%	5%
Rīga	JP	380	380	0%	10%	595	600	1%	14%
Rīga	Sērija	280	280	0%	6%	345	340	-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 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 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

Mājas lapa: www.cenubanka.lv