

Svarīgākais

1. Aprīļa datus vairs nav redzams 35% pieaugums darījumu skaitā, tomēr saglabājas pozitīva dinamika salīdzinot ar 2024. gadu. Tāpat darījumu skaits kopš februāra ir augsts – virs 950 darījumiem mēnesī.
2. Q2 kvadrātmetra cenās nav vienotas tendences - pirmreizējā tirgus jaunbūves ārpus C+ tuvojās rekordam, kamēr otrreizējā tirgus cenas ir samazinājušās. Renovētās PK ēkas C+ aug, kamēr nerenovēto cenas ir nedaudz samazinājušās. Sērijām izaugsmē gan ārpus C+, gan C+.
3. Q2 vidējās darījumu summas ir nedaudz samazinājušās, jo JP īpatsvars nav tik liels kā Q1. Katrā kategorijā atsevišķi vidējās cenas kāpj - kā Jaunbūvēs, tā PK un Sērijās.
4. Starp pieciem mēneša dārgākajiem dzīvokļiem ir darījums Pleskodālē par gandrīz 400 000 eiro.
5. Maija pārdošanas sludinājumu cenās vēļprojām vienīgā stabilā tendence ir Sēriju cenu pieaugums. Izceļamas ir arī JP C+ cenas, kas sasniegušas augstāko reģistrēto līmeni.
6. Maijā prasītās trīs maksas visās kategorijās bija iepriekšējā mēneša līmenī, kamēr JP C+ redzam 13% pieaugumu. Tas būtu skaidrojams ar tūristu skaita atgriešanos un daļas dzīvokļu nonākšanu atpakaļ īstermiņa īrē, kas ļauj atlikušajiem prasīt augstākas cenas. Arī iepriekš bija novēroti atsevišķi ļoti augsti rādījumi, bet šis ir augstākais.

Darījumu skaita izmaiņas

2025. 1. cet.

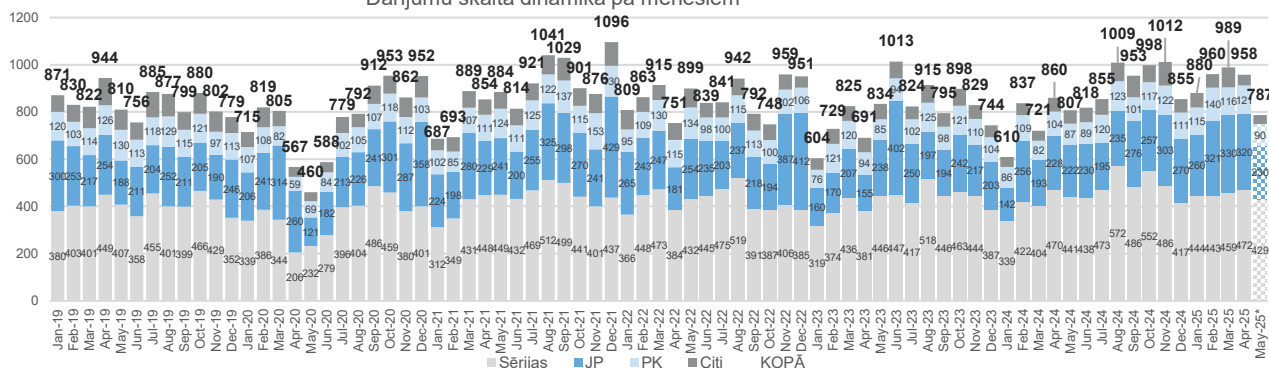
	q/q	y/y
Kopā	-1%	+30%
Sērijas	-7%	+16%
JP	+10%	+54%
PK	+6%	+34%

APRĪLIS

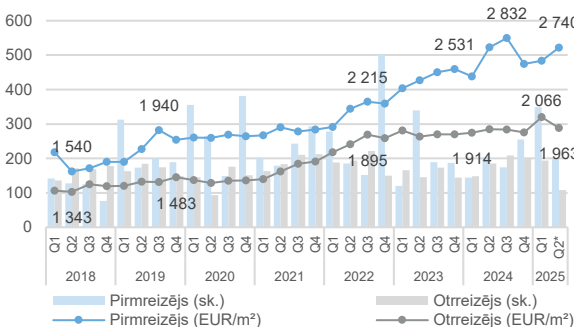
	m/m	y/y
Kopā	-3%	+11%
Sērijas	+3%	0%

Darījumu dati

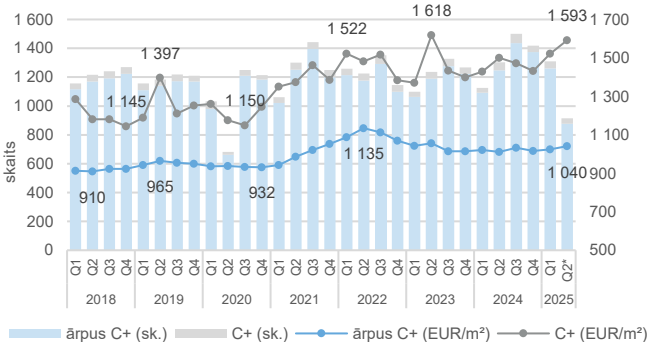
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



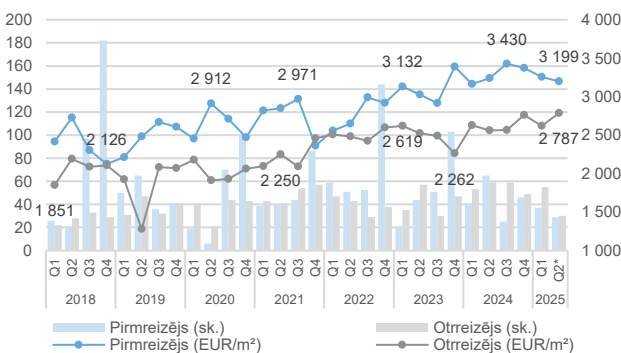
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekšējuma cena)



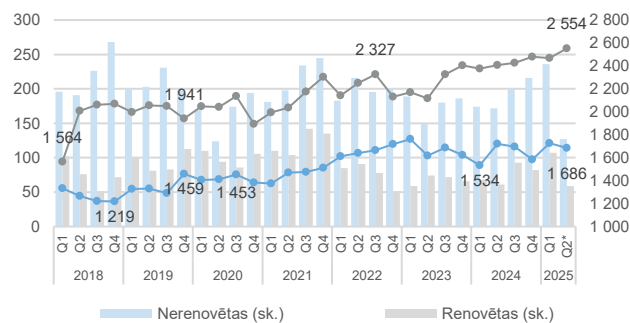
Sērijas (skaits un vidējā iekšējuma cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekšējuma cena)



Renovētās un nerenovētās PK, C+ (skaits un vidējā iekšējuma cena)



*Dati par 2025. gada maiju ir nepilni.

Avots: VZD, CB

Darījumu dati (turpinājums)

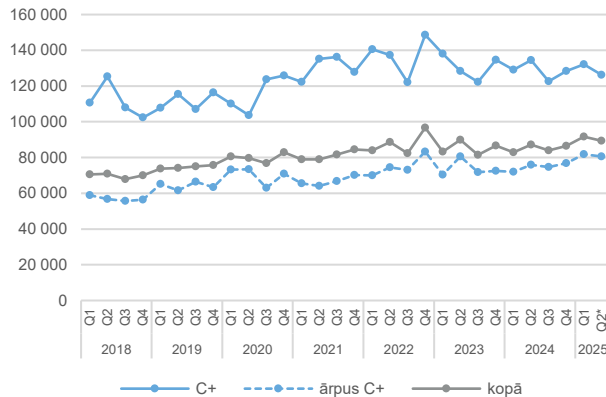
Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu:
marts – maijs

Lielākie maijā reģistrētie darījumi**

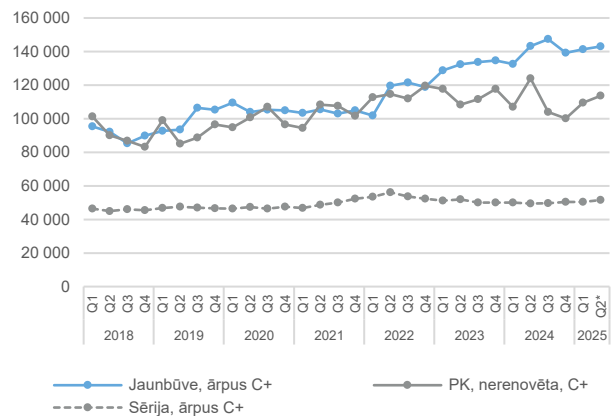
Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²	Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Mārpagalms	Āgenskalns	73	10	2 740	50	Rūpniecības 33	567 000	141	4 030
Ropažu 16	Teika	66	9,7	2 890	51	Dzirnavu 53	430 000	128	3 360
Deglava Gleznotāju rezidence	Pļavnieki	25	3,1	2 330	53	Zalves 47	374 400	143	2 630
Valdemāra 17A	Centrs	24	2,9	2 680	52	Vesetas 6	368 000	115	3 210
Annenhof Mājas	Imanta	22	4	2 960	61	Strēlnieku 8	366 000	110	3 330

**Netiek rādīti zināmie saistīto pušu darījumi.

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

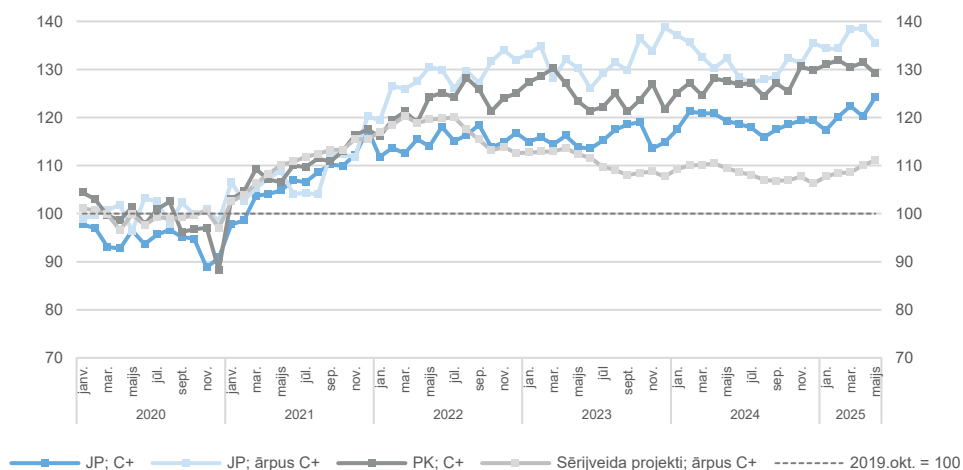


*Dati par 2025. gada maiju ir nepilnīgi.

Avots: VZD, CB

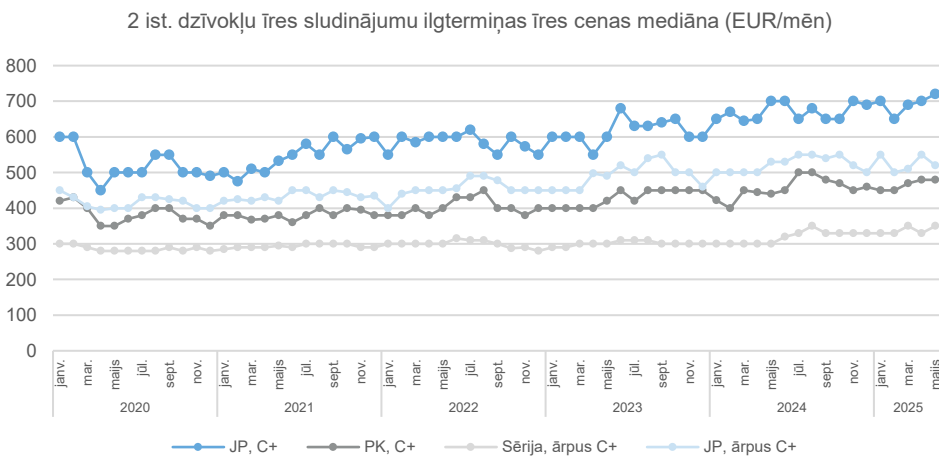
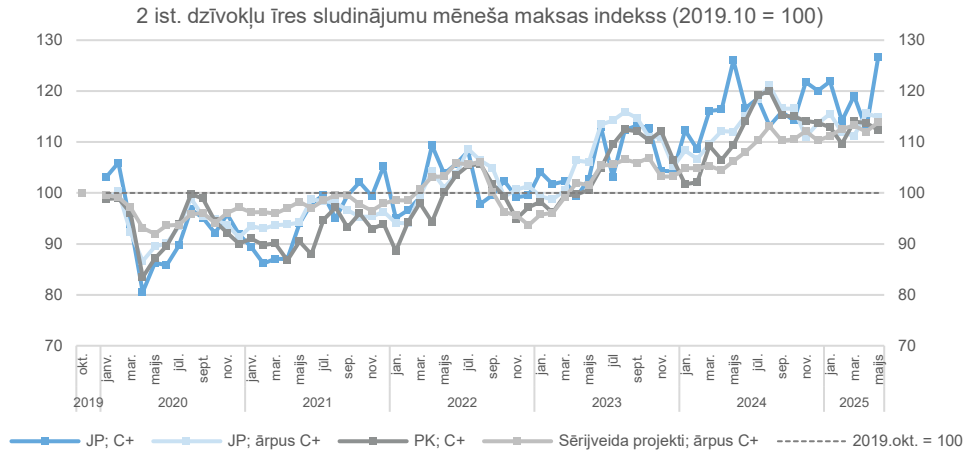
Sludinājumu dati

Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)



Avots: sludinājumi, CB

Sludinājumu dati (turpinājums)



Avots: sludinājumi, CB

Ģres cenu monitorings

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Aprīlis	Maijs	M/M	Y/Y	Aprīlis	Maijs	M/M	Y/Y
Centrs	JP	405	410	1%	0%	690	780	13%	1%
Āgenskalns	JP					655	620	-5%	-7%
	Sērija	330	330	0%	22%	400	425	6%	12%
Iļģuciems	Sērija	280	265	-5%	10%	330	320	-3%	7%
Imanta	JP					515	530	3%	1%
	Sērija	295	290	-2%	5%	345	340	-1%	10%
Jugla	Sērija	270	280	4%	4%	345	360	4%	18%
Kengarags	Sērija	265	265	0%	4%	320	300	-6%	-3%
Mežciems	Sērija	250	270	8%	4%	365	365	0%	4%
Pļavnieki	JP					535	530	-1%	5%
	Sērija	290	285	-2%	16%	335	355	6%	15%
Purvciems	JP					520	580	12%	32%
	Sērija	285	280	-2%	2%	345	355	3%	6%
Sarkandaugava	Sērija	255	280	10%	8%	315	305	-3%	15%
Teika	JP					585	565	-3%	5%
	Sērija	295	290	-2%	2%	330	365	11%	12%
Vecmīlgrāvis	Sērija	235	235	0%	-8%	290	280	-3%	2%
Ziepniekkalns	Sērija	275	290	5%	4%	330	380	15%	15%
Zolitūde	JP					640	570	-11%	12%
	Sērija	300	290	-3%	7%	340	370	9%	12%
Rīga	JP	380	375	-1%	4%	600	625	4%	-2%
Rīga	Sērija	280	280	0%	6%	340	350	3%	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 piemeklēti 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

Mājas lapa: www.cenubanka.lv