

Svarīgākais

- Darījumu skaits arī maijā ar vairākām papildus brīvdienām ir pārsniedzis 950 un saglabājas turpat 20% augstāks nekā 2024. gadā. Jūnija tendence ir līdzīga.
- Q2 kvadrātmetra cenās jaunākie dati nav atstājuši būtisku ietekmi. Izceļams ir renovēto PK C+ ēku rekords cenās - virs 2600 EUR/m² un atšķirība pret nerenovētajām tuvojas 1000 EUR/m² līmenim.
- Starp Top 5 jaunajiem projektiem ir *Moho Garden* ar vidējo reģistrēto cenu ap 3400 EUR/m² par iekšējo platību.
- Jūnijā reģistrēts viens no lielākajiem dzīvokļu darījumiem Rīgā – 1,5 miljoni eiro par dzīvokli Lāčplēša ielā 11.
- Vidējās darījumu summās samazinās cenu atšķirība starp nerenovēto PK C+ un Jaunbūvju ārpus C+ cenām, kas līdz 2022. gada beigām bija ļoti līdzīga.
- Jūnija prasītās pārdošanas cenās vēljoprojām redzama Sēriju cenu palielināšanās un jauns pīķis PK C+ cenās.
- Rekordi redzami arī jūnijā prasītās īres maksās. Visās kategorijās izņemot JP C+ redzami rekordi. Sezonālais īres maksu kāpums ir pienācis.

Darījumu skaita izmaiņas

2025. 1. cet.

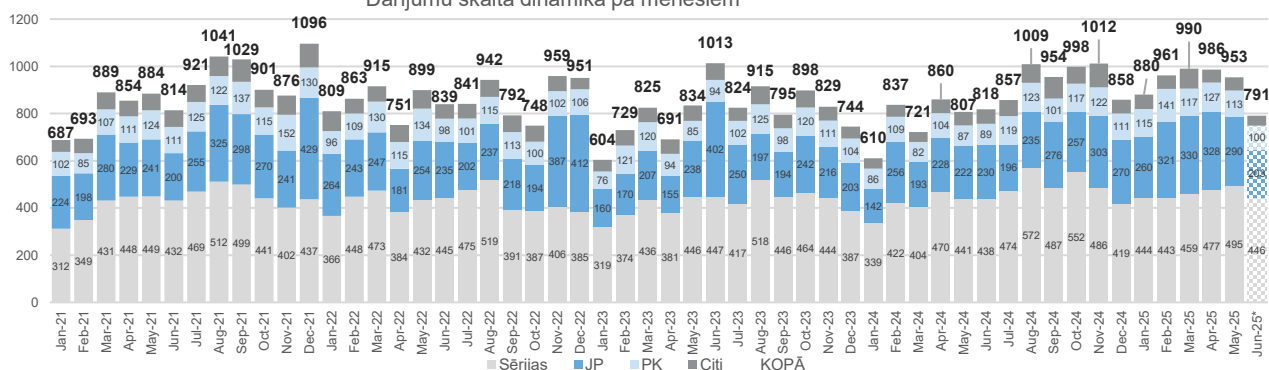
	q/q	y/y
Kopā	-1%	+31%
Sērijas	-8%	+16%
JP	+10%	+54%
PK	+7%	+35%

MAIJS

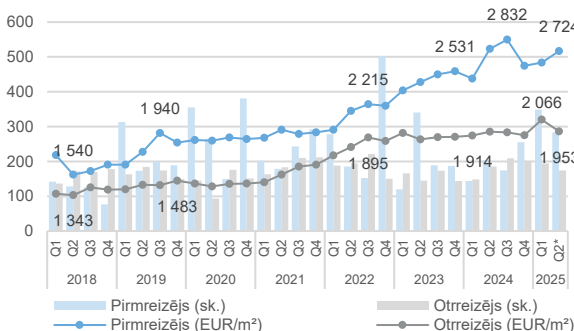
	m/m	y/y
Kopā	-3%	+18%
Sērijas	+4%	+12%

Darījumu dati

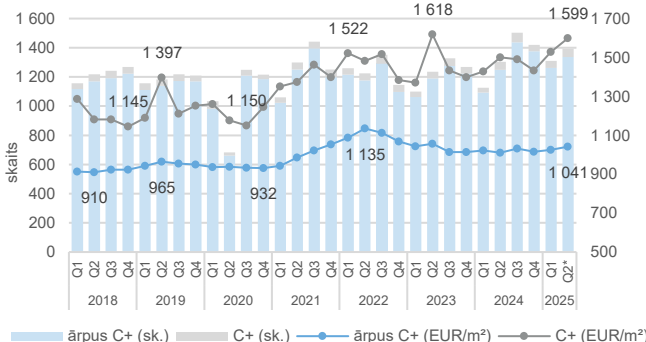
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



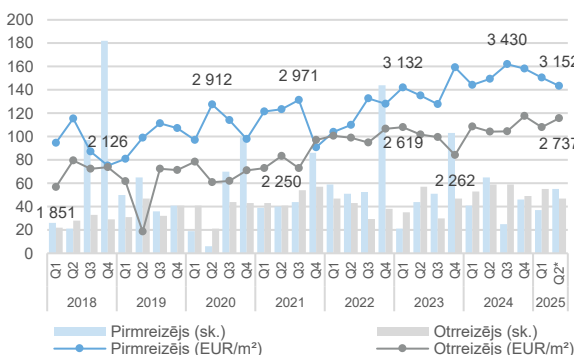
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekšējā cena)



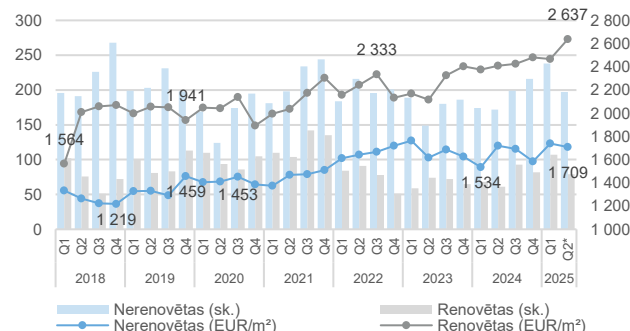
Sērijas (skaits un vidējā iekšējā cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekšējā cena)



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



*Dati par 2025. gada jūniju ir nepilnīgi.

Avots: VZD, CB

Darījumu dati (turpinājums)

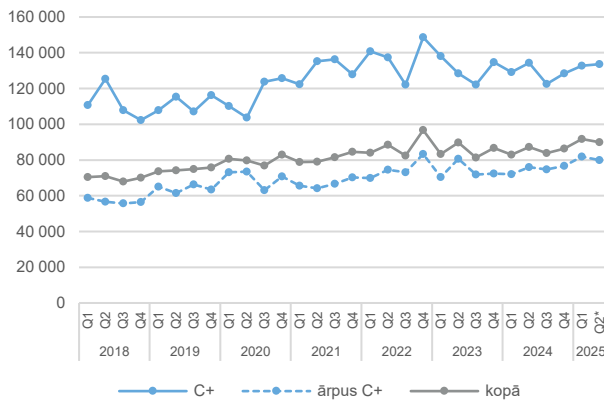
Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu:
aprīlis – jūnijs

Lielākie jūnijā reģistrētie darījumi**

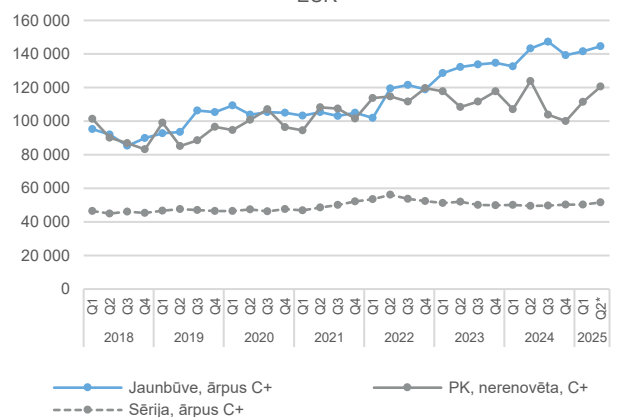
Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²	Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Mārpagalms	Āgenskalns	74	10,4	2 750	51	Lāčplēša 11	1 500 000	250	6 000
Ropažu 16	Teika	27	4,2	2 890	53	Strēlnieku 7	617 000	140	4 400
Ģertrūdes kvartāls	Avoti	22	2,7	2 520	55	Dzirnavu 83 Zigfrīda Annas	565 000	99	5 700
Valdemāra 17A	Centrs	18	2,1	2 710	45	Meierovica bulvāris 4	530 000	265	2 000
Moho Garden	Mežaparks	18	3,1	3 390	51	Krišjāņa Barona 6	360 000	103	3 510

**Netiek rādīti zināmie saistīto pušu darījumi.

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

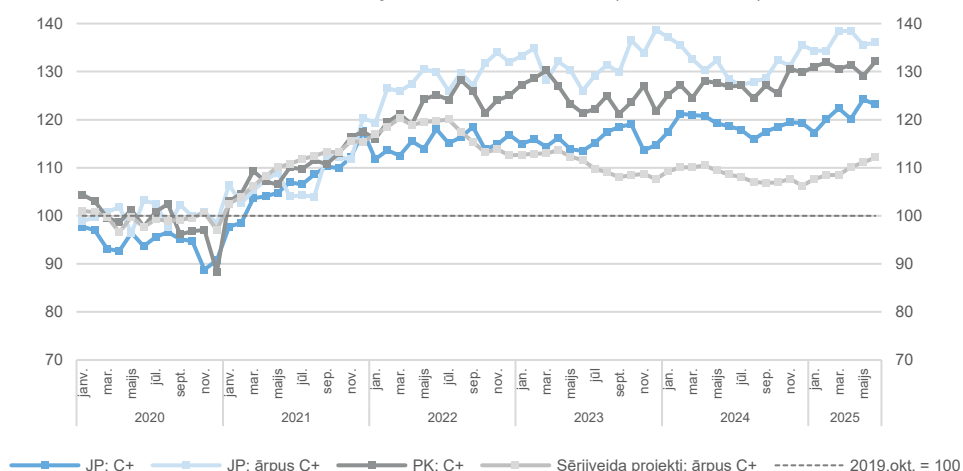


*Dati par 2025. gada jūniju ir nepilnīgi.

Avots: VZD, CB

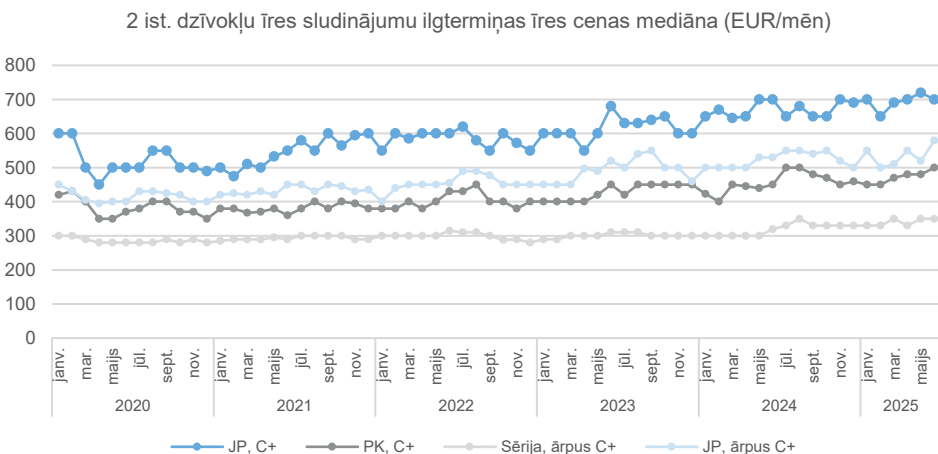
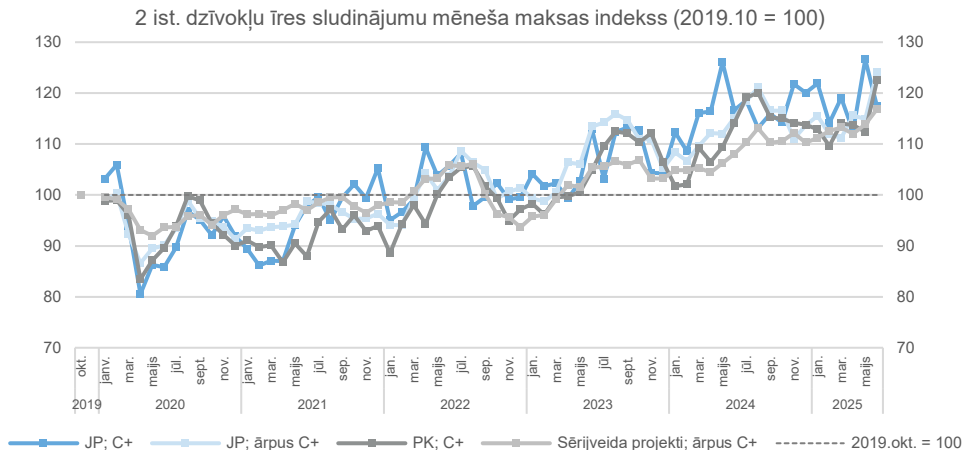
Sludinājumu dati

Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)



Avots: sludinājumi, CB

Sludinājumu dati (turpinājums)



Avots: sludinājumi, CB

Īres cenu monitorings

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Maijs	Jūnijs	M/M	Y/Y	Maijs	Jūnijs	M/M	Y/Y
Centrs	JP	410	445	9%	11%	780	720	-8%	0%
Āgenskalns	JP					620	730	18%	19%
	Sērija	330	330	0%	10%	425	400	-6%	10%
Iļģuciems	Sērija	265	260	-2%	0%	320	315	-2%	3%
Imanta	JP					530	560	6%	2%
	Sērija	290	295	2%	7%	340	345	1%	6%
Jugla	Sērija	280	285	2%	10%	360	355	-1%	11%
Kengarags	Sērija	265	275	4%	10%	300	305	2%	-2%
Mežciems	Sērija	270	280	4%	17%	365	320	-12%	-3%
Pļavnieki	JP					530	485	-8%	-5%
	Sērija	285	270	-5%	4%	355	345	-3%	-3%
Purvciems	JP					580	560	-3%	10%
	Sērija	280	280	0%	2%	355	380	7%	10%
Sarkandaugava	Sērija	280	275	-2%	10%	305	330	8%	32%
Teika	JP					565	595	5%	2%
	Sērija	290	295	2%	4%	365	400	10%	21%
Vecmīlgrāvis	Sērija	235	250	6%	28%	280	270	-4%	2%
Ziepniekkalns	Sērija	290	305	5%	11%	380	390	3%	16%
Zolitūde	JP					570	530	-7%	6%
	Sērija	290	295	2%	-5%	370	375	1%	6%
Rīga	JP	375	390	4%	10%	625	635	2%	2%
Rīga	Sērija	280	280	0%	6%	350	355	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 neatbaidina 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