

Svarīgākais

- Jūlija reģistrēto darījumu skaits bija ļoti augsts, pagaidām atpaliekot vien no 2021. gada decembra. Salīdzinot ar 2024. gadu, pieaugums ir 26%.
- Nepilnīgie Q3 dati liecina par Sēriju īpatsvara palielināšanos darījumos no 47% un 50%, attiecīgi Q1 un Q2, līdz 53%.
- Apkopojot Q3 kvadrātmetra cenas, izaugsme ir novērojama galvenajās grupās. JP ārpus C+ otrreizējā tirgū redzams vēsturiski augstākais līmenis, tāpat arī PK C+. Mērena izaugsme redzama arī Sēriju cenās, kas stabili kāpj jau veselu gadu.
- Vidējās darījuma summas aug skatoties kategorijas atsevišķi: PK C+ atkal ir virs EUR 120 000, Jaunbūvēs ārpus C+ summa tuvojas pīķim (EUR 150 000), kā arī turpina aug vidējās summas Sērijās. JP īpatsvara samazināšanās kopējā darījumu skaitā veicinājusi kopējās vidējās darījuma summas samazināšanos.
- Augstā pārdošanas sludinājumu cenās nav vienotas tendences. JP C+ cenas ir sasniegušas jaunu pīķi un Sēriju cenas turpina stabili izaugsmi.
- Prasītās īres maksas, visdrīzāk, ir pāri sezonāli augstākajam punktam un, tuvojoties rudenim, sāka samazināties. Augstā redzam augstāko punktu PK C+ īres cenās un arī Sērijās, tikmēr JP cenas ir samazinājušās.

Darījumu skaita izmaiņas

2025. 2. cet.

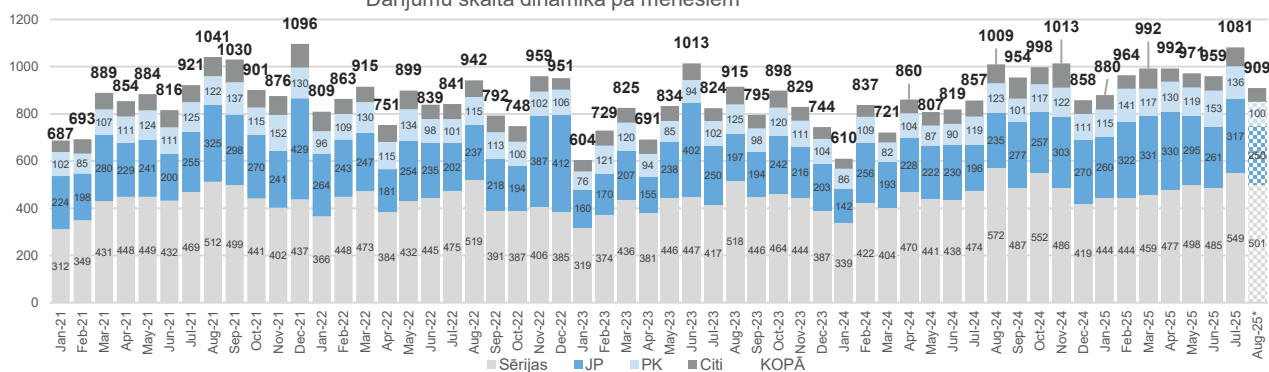
	q/q	y/y
Kopā	+3%	+18%
Sērijas	+8%	+8%
JP	-3%	+30%
PK	+8%	+43%

JŪLIJS

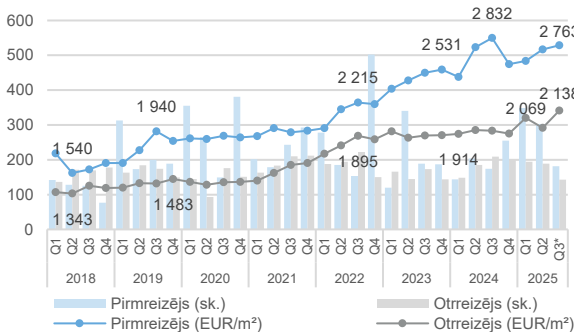
	m/m	y/y
Kopā	+13%	+26%
Sērijas	+13%	+16%

Darījumu dati

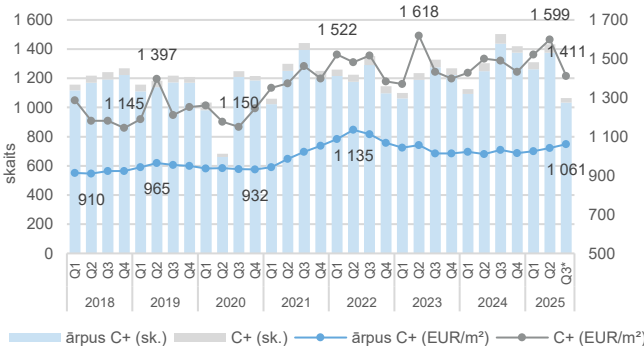
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



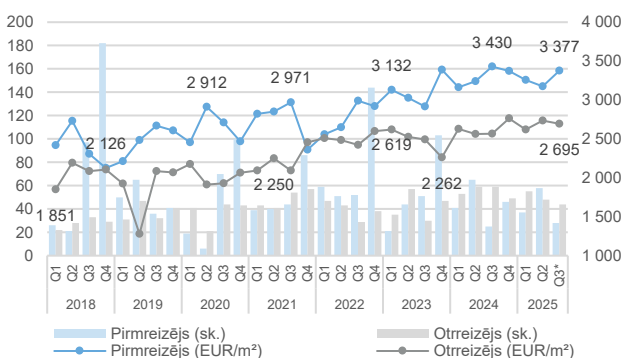
Jaunbūvēs, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



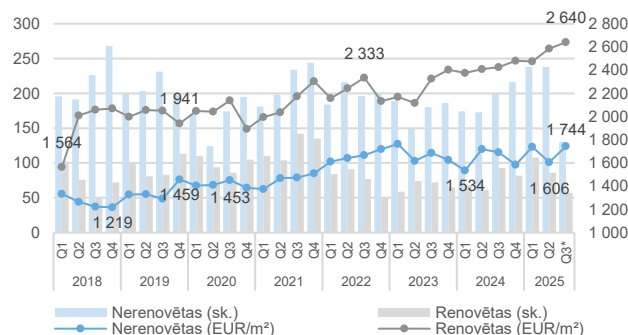
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūvēs, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



*Dati par augustu ir nepilnīgi, kā arī trūkst dati par septembri.

Avots: VZD, CB

Darījumu dati (turpinājums)

Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu:
jūnijs – augusts

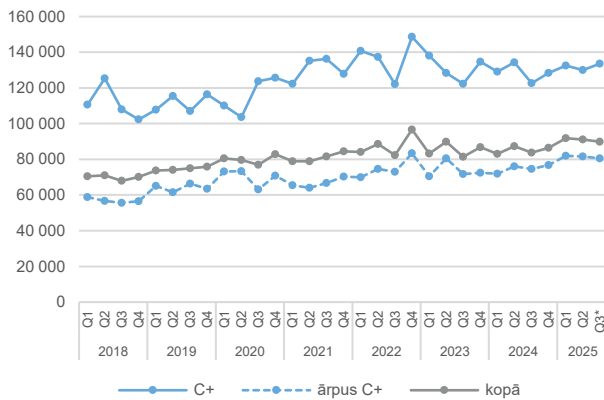
Projekts	Apkaimē	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
Mārpagalms	Āgenskalns	28	4,6	2 740	59
Moho Garden	Mežaparks	22	4,1	3 490	53
Ropažu 16	Teika	19	2,7	2 860	50
Nīcgales spāres	Dārziņi	19	2,7	2 560	55
Dreiliņu priedes	Dreiliņi	19	3	2 690	59

Lielākie augustā reģistrētie darījumi**

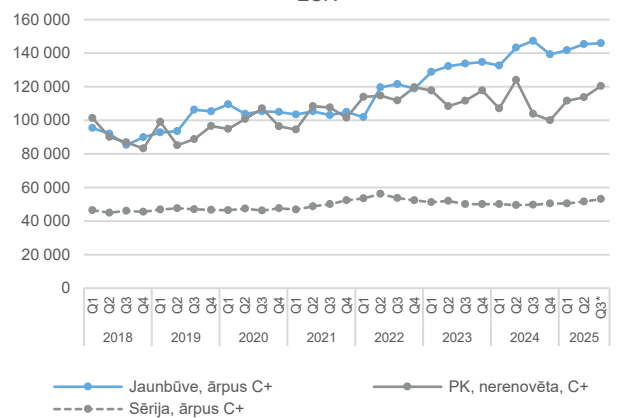
Projekts	Apkaimē	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²	Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Mārpagalms	Āgenskalns	28	4,6	2 740	59	Rūpniecības 33	508 000	125	4 050
Moho Garden	Mežaparks	22	4,1	3 490	53	Strēlnieku 5	405 000	96	4 200
Ropažu 16	Teika	19	2,7	2 860	50	K. Valdemāra 23 k-2	395 000	129	3 060
Nīcgales spāres	Dārziņi	19	2,7	2 560	55	K. Barona 6	360 000	101	3 560
Dreiliņu priedes	Dreiliņi	19	3	2 690	59	Antonijas 17A	350 000	82	4 290

**Netiek rādīti zināmie saistīto pušu darījumi.

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

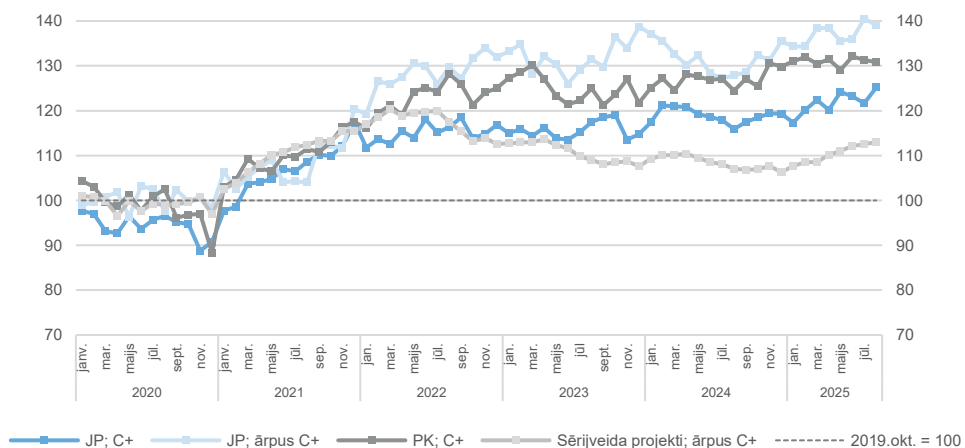


*Dati par augustu ir nepilnīgi, kā arī trūkst dati par septembri.

Avots: VZD, CB

Sludinājumu dati

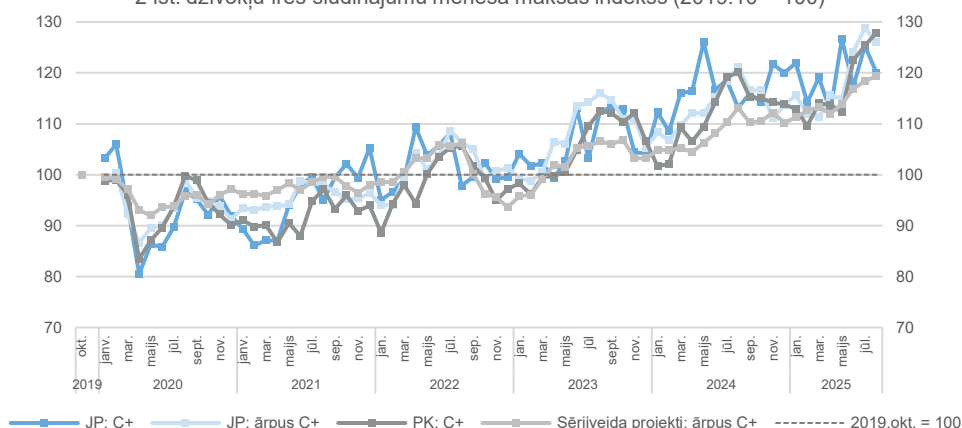
Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)



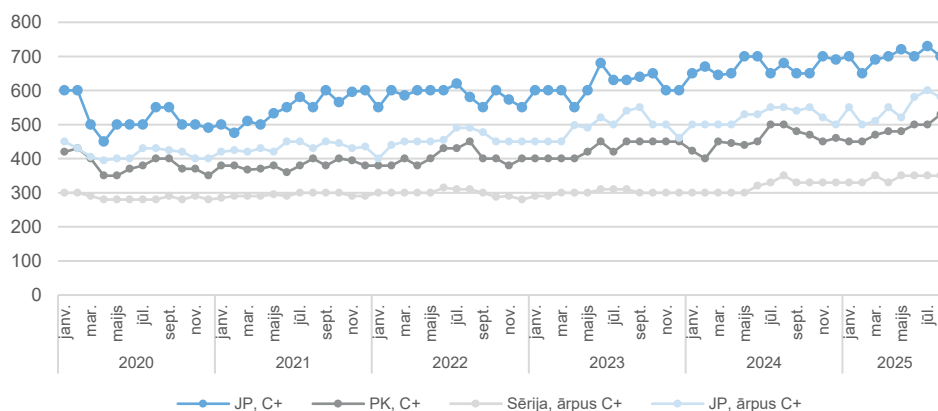
Avots: sludinājumi, CB

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			
		Jūlijs	Augusts	M/M	Y/Y	Jūlijs	Augusts	M/M	Y/Y
Centrs	JP	440	460	5%	2%	770	740	-4%	6%
Āgenskalns	JP					740	770	4%	3%
	Sērija	305	320	5%	3%	400	430	8%	-1%
Iļģuciems	Sērija	265	275	4%	8%	355	380	7%	17%
Imanta	JP					555	560	1%	0%
	Sērija	290	300	3%	2%	360	345	-4%	8%
Jugla	Sērija	275	275	0%	4%	360	340	-6%	1%
Kengarags	Sērija	275	285	4%	10%	325	335	3%	10%
Mežciems	Sērija	270	285	6%	14%	375	325	-13%	-6%
Pļavnieki	JP					560	510	-9%	5%
	Sērija	270	300	11%	13%	360	360	0%	4%
Purvciems	JP					560	565	1%	12%
	Sērija	295	295	0%	9%	390	355	-9%	3%
Sarkandaugava	Sērija	275	305	11%	22%	325	360	11%	31%
Teika	JP					635	635	0%	8%
	Sērija	310	300	-3%	7%	410	415	1%	11%
Vecmīlgrāvis	Sērija	275	225	-18%	2%	285	315	11%	9%
Ziepniekkalns	Sērija	295	285	-3%	6%	370	390	5%	7%
Zolitūde	JP					640	640	0%	-1%
	Sērija	320	325	2%	16%	315	345	10%	-1%
Rīga	JP	405	420	4%	2%	670	660	-1%	8%
Rīga	Sērija	285	290	2%	7%	360	360	0%	4%

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