

Svarīgākais

- Šogad novembrī bija tikai 19 darba dienas, kas ir viens no iemesliem salīdzinoši zēmajam darījumu skaitam un, visticamāk, arī mazāk aktīvajam mēnesim 2025. gadā.
- Darījumu skaits ir samazinājies katru mēnesi kopš jūlija pīķa, tomēr līdz novembrim tas saglabājis salīdzinoši augsts.
- Q4 darījumu kvadrātmetra cenās nav novērojama vienota tendence. Jaunbūvju cenu kāpums nav turpinājies, PK cenas ir nemainīgas salīdzinājumā ar Q3. Vienīgi Sēriju segmentā izaugsme turpinās, un ir pārsniegts 1100 EUR/m² sliekšnis iekštelu kvadrātmetra cenai.
- Vēlami uzsvērt vidējo darījumu cenu novērojumus – atsevišķās kategorijās cenas pieaug, un pat Sēriju cenas ir pietuvojušās 2022. gada pīķim. Tomēr kopējā vidējā darījuma summa samazinās un šobrīd ir ap 90 000 eiro.
- Novembra pārdošanas sludinājumu cenās ir vērojami rekordi visur, izņemot PK C+. Lineārā Sēriju cenu izaugsme ar katru mēnesi kļūst arvien neticamāka.
- Tikmēr prasītās trīs maksas novembrī turpināja samazināties. Jāuzsver, ka tās joprojām ir aptuveni par 10% augstākas nekā pirms gada visos segmentos, izņemot JP C+, kur cenas ir visai svārstīgas atšķirīgo prasīto cenu dēļ.

Darījumu skaita izmaiņas

2025. 3. cet.

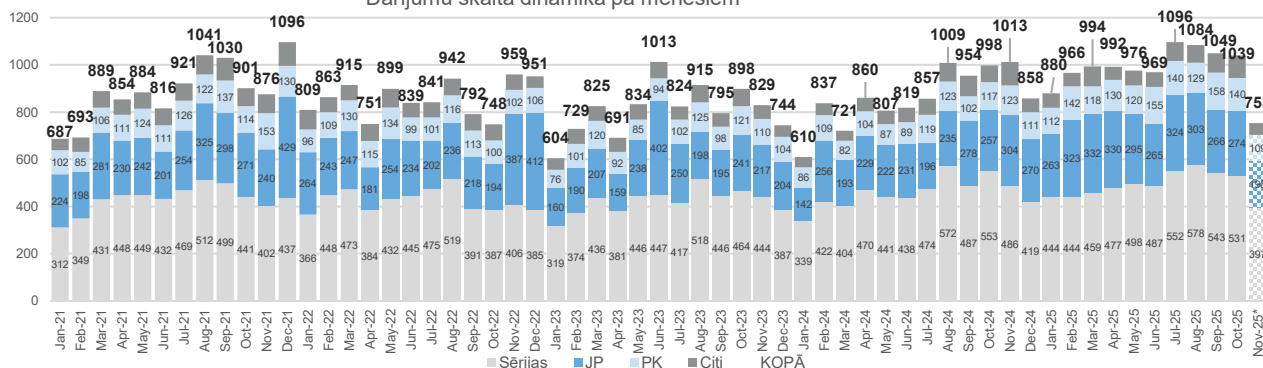
	q/q	y/y
Kopā	+10%	+15%
Sērijas	+14%	+9%
JP	0%	+26%
PK	+5%	+24%

OKTOBRIS

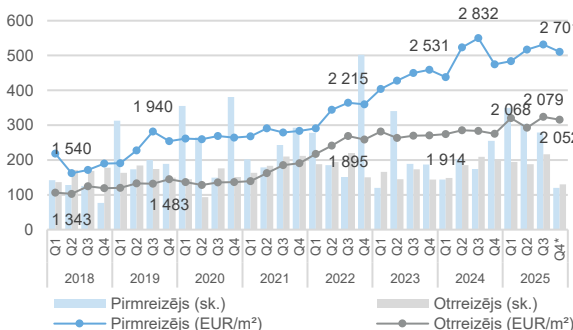
	m/m	y/y
Kopā	-1%	+4%
Sērijas	-2%	-4%

Darījumu dati

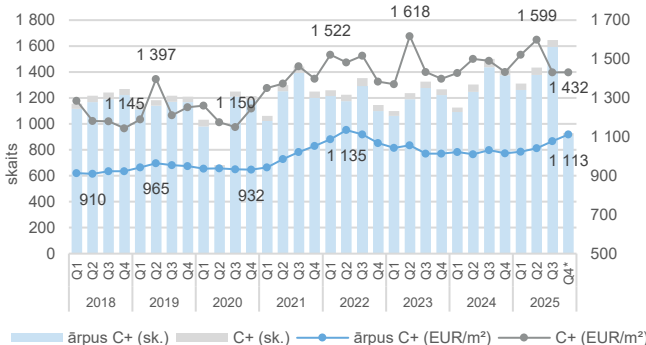
Darījumu skaita dinamika pa mēnešiem



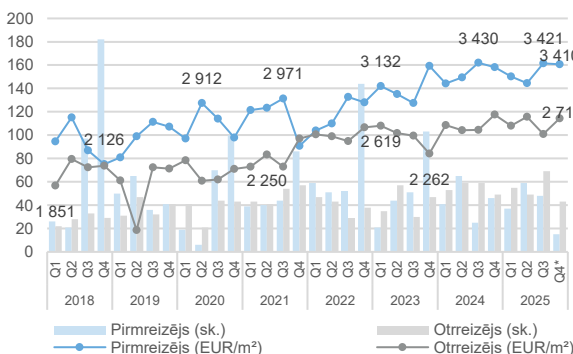
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelu cena)



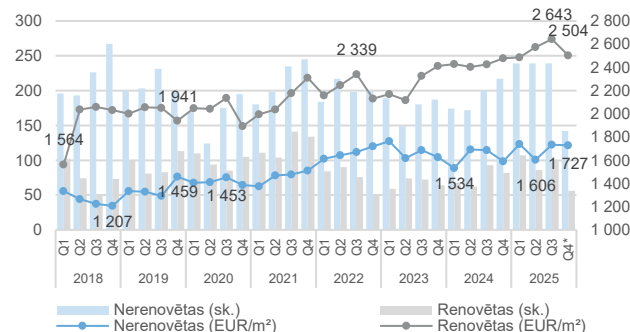
Sērijas (skaits un vidējā iekštelu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelu cena)



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



*Dati par novembri ir nepilnīgi, kā arī trūkst dati par decembri.

Avots: VZD, CB

Darījumu dati (turpinājums)

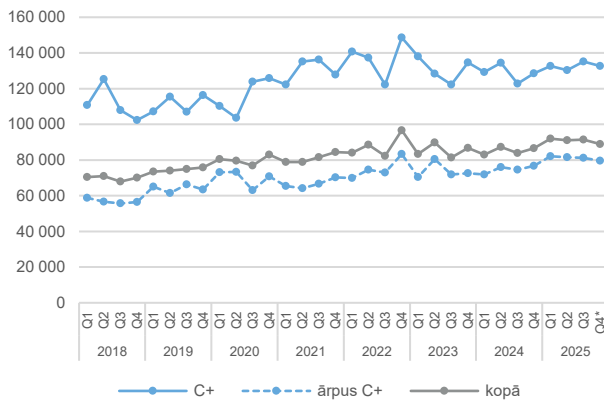
Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu:
septembris – novembris

Lielākie novembrī reģistrētie darījumi**

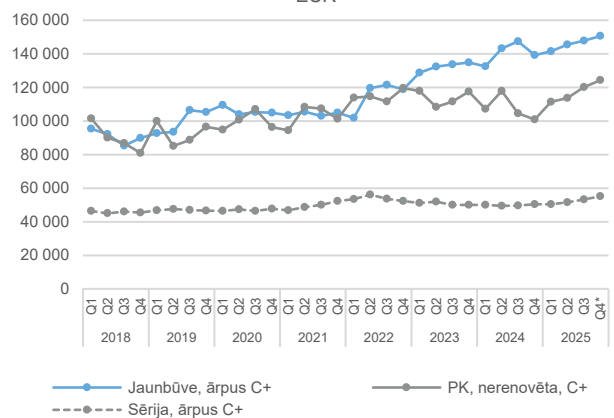
Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²	Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Ezera SOLO	Čiekurkalns	23	0,7	1 440	23	Antonijas 17A	391 000	98	4 000
Mārpagalmi	Āgenskalns	16	2,8	2 830	62	Dauguļu 9	370 000	119	3 100
Deglava						Ģertrūdes 9	300 000	166	1 800
Gleznotāju rezidence	Pļavnieki	14	2	2 300	63	13. janvāra 21	294 500	85	3 480
Salnas 21	Pļavnieki	13	1,1	1 910	47	Baznīcas 45	285 000	56	5 080
Nīcgales spāres	Dārzciems	13	1,8	2 560	55				

**Netiek rādīti zināmie saistīto pušu darījumi.

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

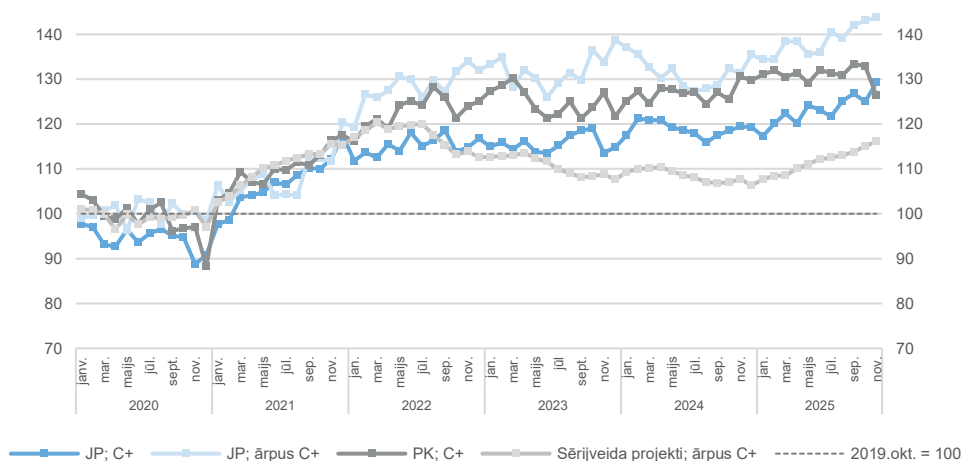


*Dati par novembri ir nepilnīgi, kā arī trūkst dati par decembri.

Avots: VZD, CB

Sludinājumu dati

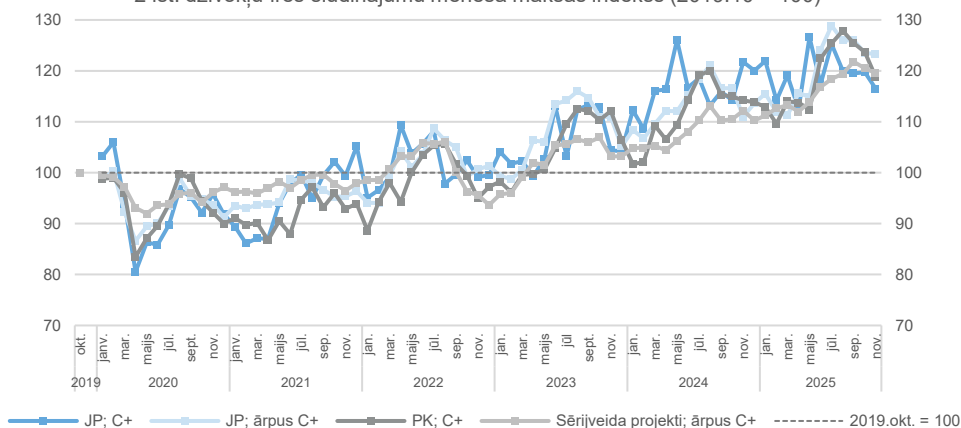
Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)



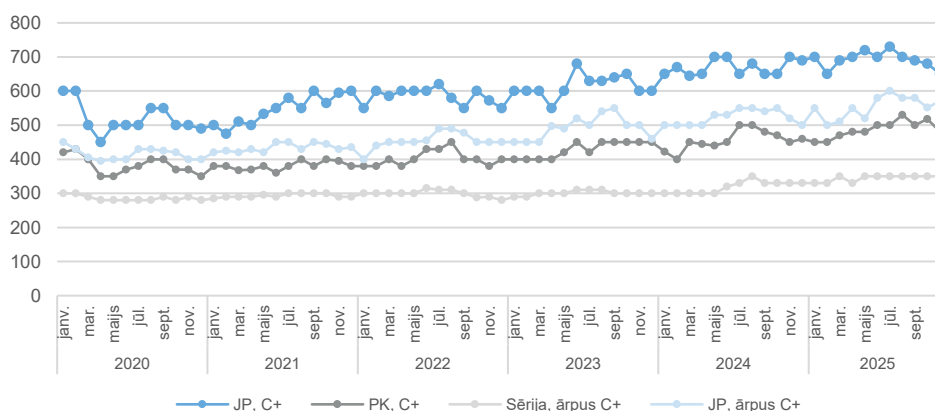
Avots: sludinājumi, CB

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			
		Oktobris	Novembris	M/M	Y/Y	Oktobris	Novembris	M/M	Y/Y
Centrs	JP	445	435	-2%	1%	735	715	-3%	-5%
	JP					670	685	2%	7%
Āgenskalns	Sērija	350	340	-3%	19%	440	410	-7%	1%
Ilūciems	Sērija	290	270	-7%	0%	375	345	-8%	11%
	JP					605	535	-12%	2%
Imanta	Sērija	315	310	-2%	17%	360	370	3%	14%
Jugla	Sērija	320	295	-8%	7%	340	355	4%	3%
Kengarags	Sērija	270	285	6%	6%	350	370	6%	14%
Mežciems	Sērija	290	295	2%	26%	355	335	-6%	6%
	JP					500	545	9%	16%
Pļavnieki	Sērija	285	280	-2%	6%	380	340	-11%	-6%
	JP					525	550	5%	-2%
Purvciems	Sērija	295	300	2%	9%	350	365	4%	7%
Sarkandaugava	Sērija	275	275	0%	0%	405	320	-21%	12%
	JP					600	665	11%	14%
Teika	Sērija	305	330	8%	16%	420	400	-5%	5%
Vecmīlgrāvis	Sērija	250	235	-6%	0%	295	295	0%	5%
Ziepniekkalns	Sērija	290	290	0%	9%	365	365	0%	11%
	JP					675	565	-16%	14%
Zolitūde	Sērija	315	360	14%	29%	365	360	-1%	14%
Rīga	JP	420	405	-4%	8%	650	635	-2%	4%
Rīga	Sērija	295	295	0%	9%	370	365	-1%	6%

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 – sērijuveida 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