

## Darījumu skaita izmaiņas

2025. 3. cet.

	q/q	y/y
Kopā	+10%	+15%
Sērijas	+15%	+10%
JP	0%	+27%
PK	+6%	+24%

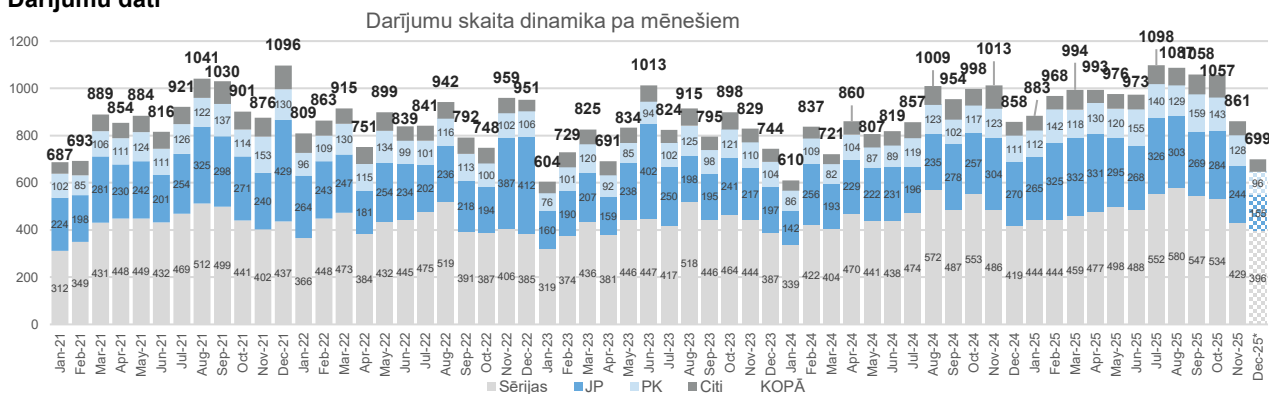
NOVEMBRIS

	m/m	y/y
Kopā	-19%	-15%
Sērijas	-20%	-12%

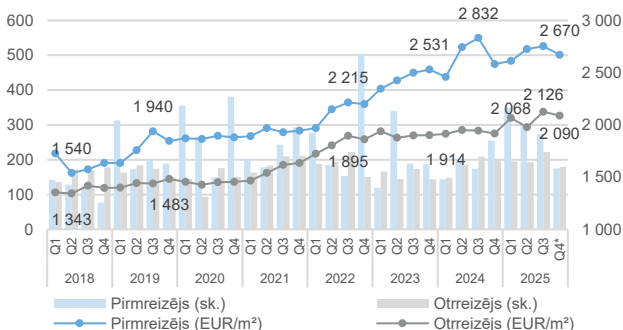
## Svarīgākais

2025. gada nogali noteikti nevar raksturot kā jaudīgu. Novembrī darījumu skaits bija -15% salīdzinot ar 2024. gada attiecīgo mēnesi. Decembra nepilnīgie dati rāda ļoti līdzīgu līmeni.
- Pērn jūlijā tika sasniegts pēdējo gadu darījumu skaita virsotne (1098 darījumi), taču katru nākamo mēnesi darījumu skaits ir samazinājies.
- Decembra dati nav būtiski ietekmējuši kvadrātmetra cenas darījumos.
- Ja gada laikā bija mēneši, kuros cenas aktīvākajos jaunajos projektos tuvojās 3 000 EUR/m<sup>2</sup> par iekštelpu platību, tad gada nogalē dominē projekti, kuros kvadrātmetra cena ir ap 2 500 eiro.
- Decembra pārdošanas sludinājumu cenās bija nepieciešams koriģēt grafika Y asi, jo JP ārpus C+ prasītās cenas ir turpat 50% virs 2019. gada beigu cenām. Darījumus datos šobrīd redzamā izaugsme ir ap 40%. Lineārā izaugsmei jau 12. mēnesi turpina arī Sērijas.
- Prasītās trīs maksas decembrī kopumā samazinājās (izņemot PK C+) un, skatot iepriekšējo gadu datus, visdrīzāk janvārī sasniegs perioda zemāko punktu, pēc kā pakāpeniski sāks pieaugt.

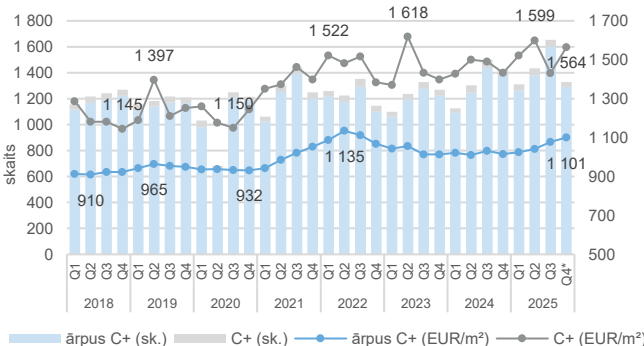
## Darījumu dati



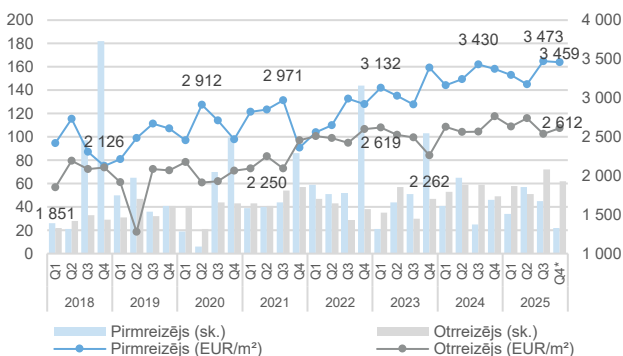
### Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



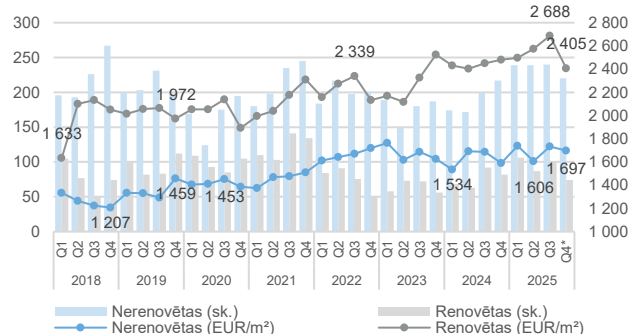
### Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



### Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



\*Dati par decembri ir nepilnīgi.

Avots: VZD, CB

## Darījumu dati (turpinājums)

Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu:  
oktobris – decembris

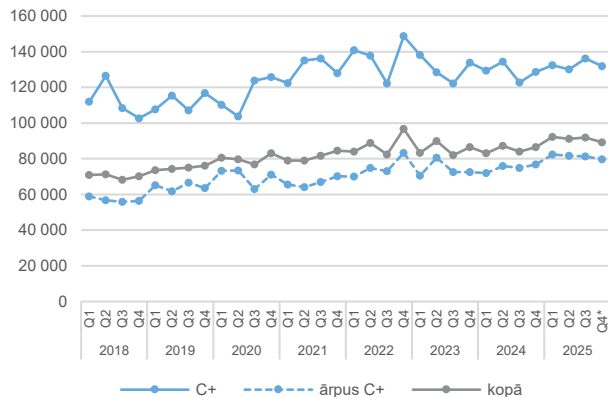
Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m <sup>2</sup>	Vid. platība, m <sup>2</sup>
Valterciems	Dreiliņi	24	3,3	2 600	53
Ezera SOLO	Čiekurkalns	21	0,7	1 430	23
Nīcgales spāres	Dārziems	16	2,3	2 550	55
Čiekurkalna lofti	Čiekurkalns	14	1	2 520	28
Deglava Gleznotāju rezidence	Pļavnieki	14	2,1	2 300	65

Lielākie decembrī reģistrētie darījumi\*\*

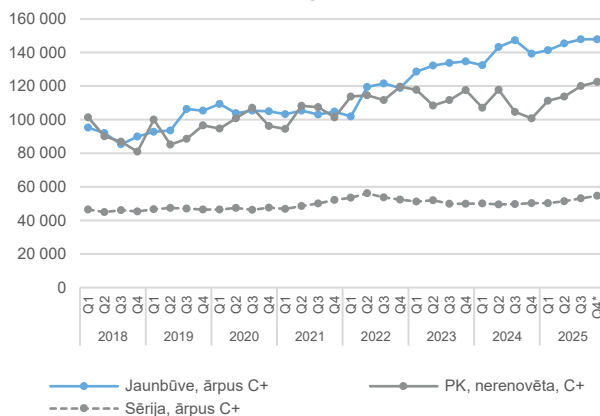
Adrese	Summa, EUR	Platība, m <sup>2</sup>	Cena, EUR/m <sup>2</sup>
Kuģu 26	830 000	222	3 730
Alberta 1	485 000	162	2 990
Grostonas 25	424 500	160	2 660
Skolas 14	360 000	163	2 200
Vecpilsētas 3	350 000	167	2 100

\*\*Netiek rādīti zināmie saistīto pušu darījumi.

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

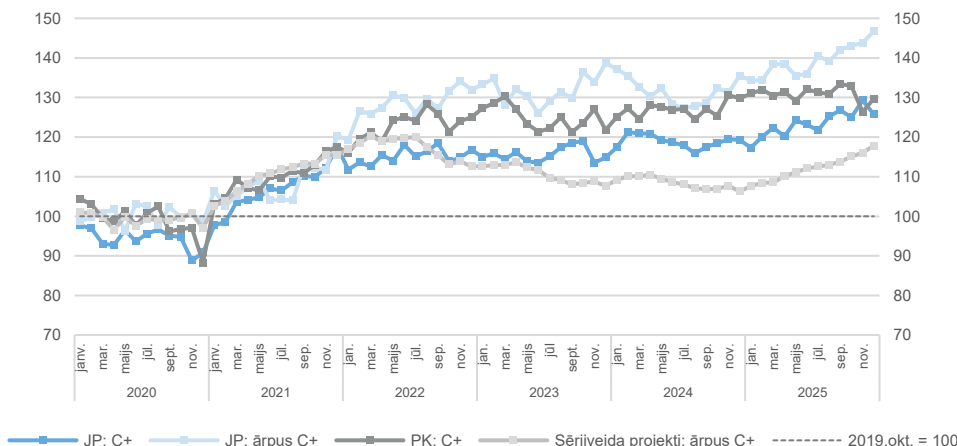


\*Dati par decembri ir nepilnīgi.

Avots: VZD, CB

## Sludinājumu dati

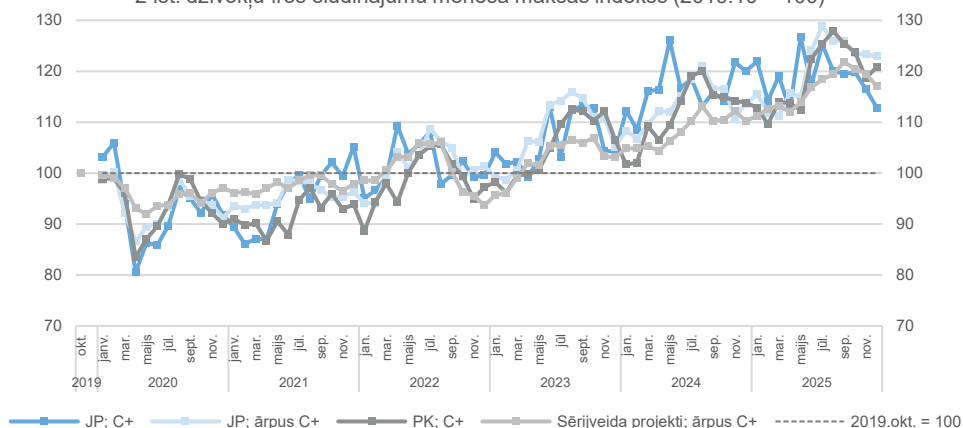
Pārdošanas sludinājumu 1 m<sup>2</sup> cenu indekss (2019.10 = 100)



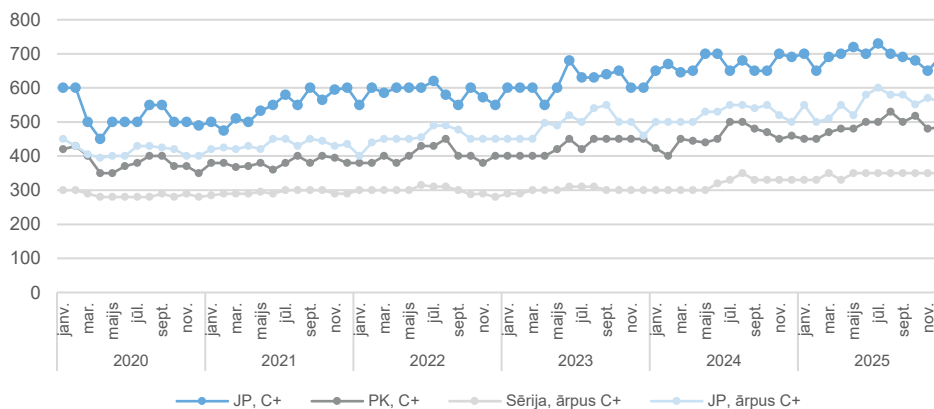
Avots: sludinājumi, CB

## Sludinājumu dati (turpinājums)

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



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



Avots: sludinājumi, CB

## Īres cenu monitoring

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Novembris	Decembris	M/M	Y/Y	Novembris	Decembris	M/M	Y/Y
Centrs	JP	435	465	7%	4%	715	695	-3%	-6%
	JP					685	685	0%	-4%
Āgenskalns	Sērjja	340	320	-6%	0%	410	390	-5%	-13%
Ilūciems	Sērjja	270	290	7%	4%	345	330	-4%	16%
	JP					535	565	6%	6%
Imanta	Sērjja	310	300	-3%	-2%	370	350	-5%	15%
Jugla	Sērjja	295	315	7%	19%	355	335	-6%	5%
Kengarags	Sērjja	285	290	2%	12%	370	350	-5%	6%
Mežciems	Sērjja	295	315	7%	31%	335	370	10%	16%
	JP					545	585	7%	16%
Pļavnieki	Sērjja	280	290	4%	5%	340	365	7%	-6%
	JP					550	535	-3%	3%
Purvciems	Sērjja	300	290	-3%	12%	365	365	0%	9%
Sarkandaugava	Sērjja	275	260	-5%	-2%	320	335	5%	8%
	JP					665	580	-13%	-2%
Teika	Sērjja	330	325	-2%	2%	400	400	0%	13%
Vecmīlgrāvis	Sērjja	235	250	6%	2%	295	280	-5%	2%
Ziepniekkalns	Sērjja	290	280	-3%	2%	365	355	-3%	1%
	JP					565	615	9%	16%
Zolitūde	Sērjja	360	325	-10%	5%	360	370	3%	16%
Rīga	JP	405	415	2%	6%	635	625	-2%	2%
Rīga	Sērjja	295	295	0%	7%	365	355	-3%	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;
- 835,000 Zemesgrāmatā reģistrēti darījumi visā Latvijā;
- 1,400,000 sludinājumi ar bildēm;
- 58,000 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 neatbilst 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 vēlmes, 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, precizēti 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 vēlmes.

## 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](mailto:info@cenubanka.lv)

Mājas lapa: [www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv)