

Svarīgākais

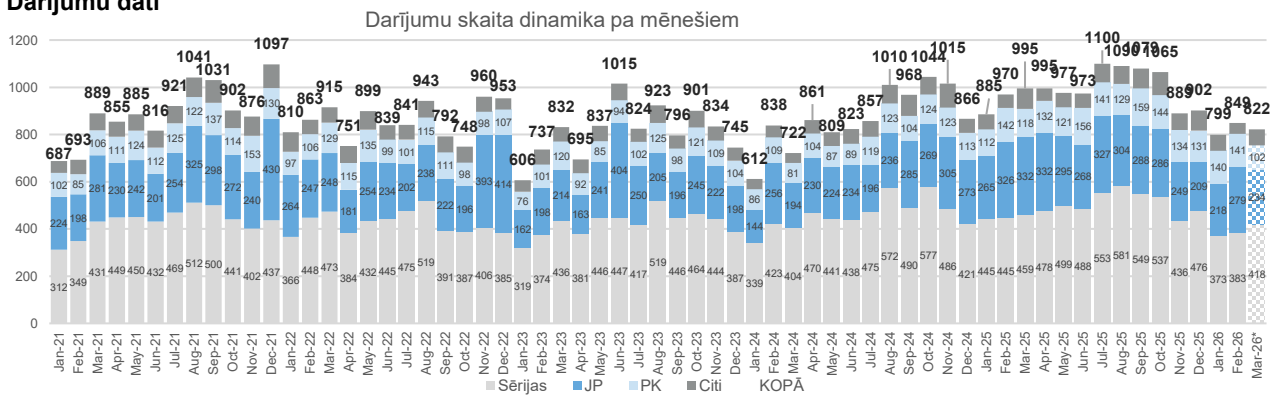
1. Darījumu aktivitāte atjaunojas. Februāris bija par 4% aktīvāks nekā janvāris, un marts būs aktīvāks nekā februāris. Tomēr aktivitāte saglabājas vairāk nekā 10% zemāka nekā 2025. gada sākumā.
2. Marta darījumi nav būtiski ietekmējuši Q1 vidējās kvadrātmetra cenas. Jaunbūvēs C+ rekordaugsta 3 880 EUR/m² vidējā cena, ir vērts atzīmēt, ka šajā kategorijā reģistrēti tikai 11 darījumi.
3. Jaunbūvēs ārpus C+ pirmreizējā tirgū Q1 ir reģistrēti vairāk darījumi relatīvi lētākos projektos, secīgi vidējā cena ir nedaudz zemāka par iepriekš sasniegto pīķi.
4. Vidējā darījuma summa 2026.Q1 ir sasniegusi jaunu rekordu – 96 750 eiro.
5. Marta pārdošanas sludinājumos prasītajās cenās redzamas interesantas tendences: līdzīgi kā darījumu cenās, JP C+ cenās redzams rekords, bet PK un JP ārpus C+ samazinājumi. Sērīju sludinājumu cenās ir izdevies pārsniegt 2022. gada rekordu.
6. Marta prasītās trīs maksas turpina uzrādīt netipiskus datus. PK un JP C+ cenas turpina samazināties, kamēr Sērījās un JP ārpus C+ ir neliels pieaugums.

Darījumu skaita izmaiņas

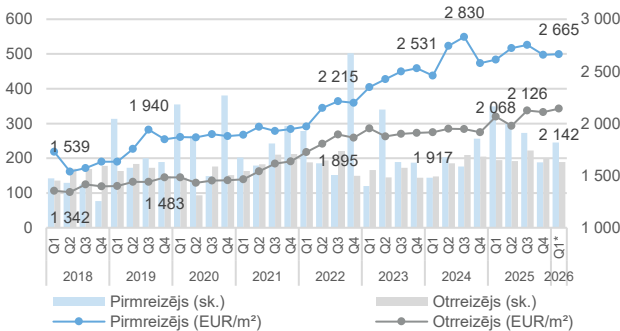
2025. 4. cet.		
	q/q	y/y
Kopā	-12%	-3%
Sērījas	-14%	-3%
JP	-17%	-12%
PK	-5%	+13%

FEBRUĀRIS		
	m/m	y/y
Kopā	+6%	-12%
Sērījas	+3%	-14%

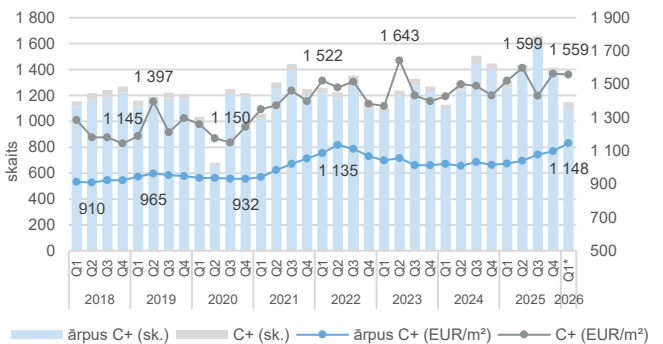
Darījumu dati



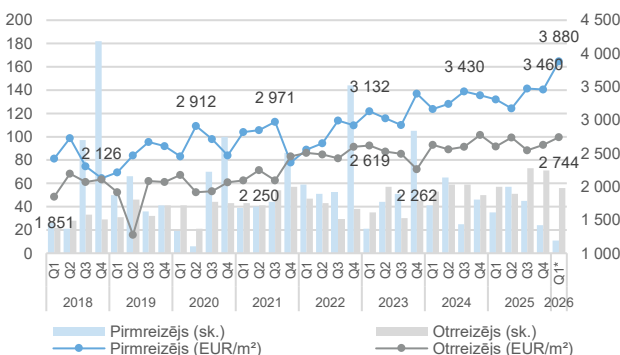
Jaunbūvēs, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



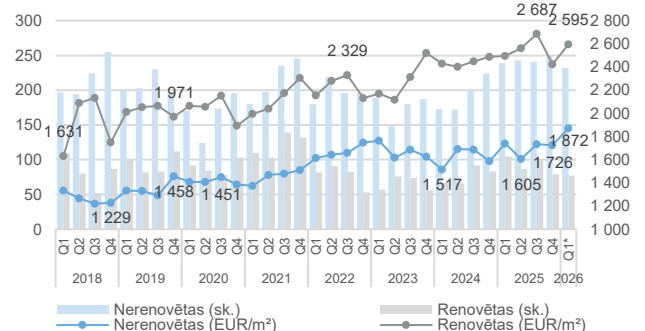
Sērījas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūvēs, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



*Dati par martu ir nepilnīgi.

Avots: VZD, CB

Darījumu dati (turpinājums)

Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu:
2026. janvāris – 2026. marts

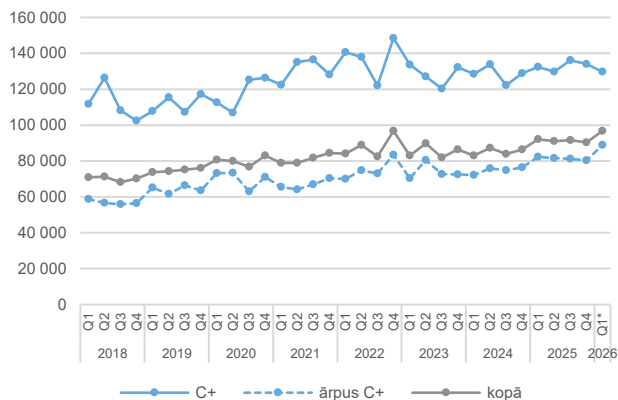
Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
Deglava					
Gleznatāju rezidence	Pļavnieki	41	5	2 400	51
Parka kvartāls	Ziepniekkalns	29	4,7	2 600	62
Pīlādžu mājas	Ziepniekkalns	27	3,5	2 430	54
Kaivas kvartāls	Dreiliņi	25	4,1	2 540	65
Valterciems	Dreiliņi	14	2,2	2 650	59

Lielākie martā reģistrētie darījumi**

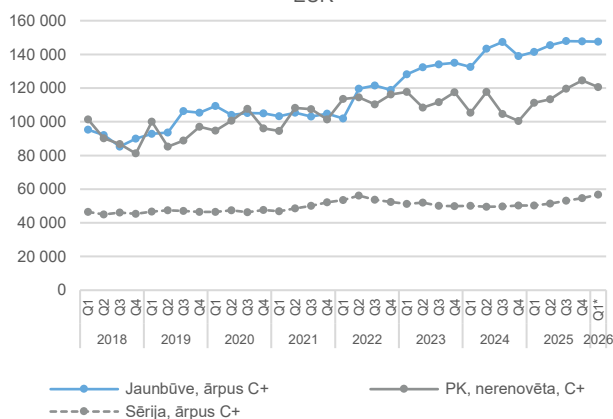
Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Alberta 9	538 977	238	2 260
Rūpniecības 33	447 300	95	4 710
Kungu 25	424 100	185	2 300
Ausekļa 1	405 000	140	2 900
Liepājas 2 k-1	397 500	130	3 050

**Netiek rādīti zināmie saistīto pušu darījumi.

Vidējā darījuma summa, EUR



Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR

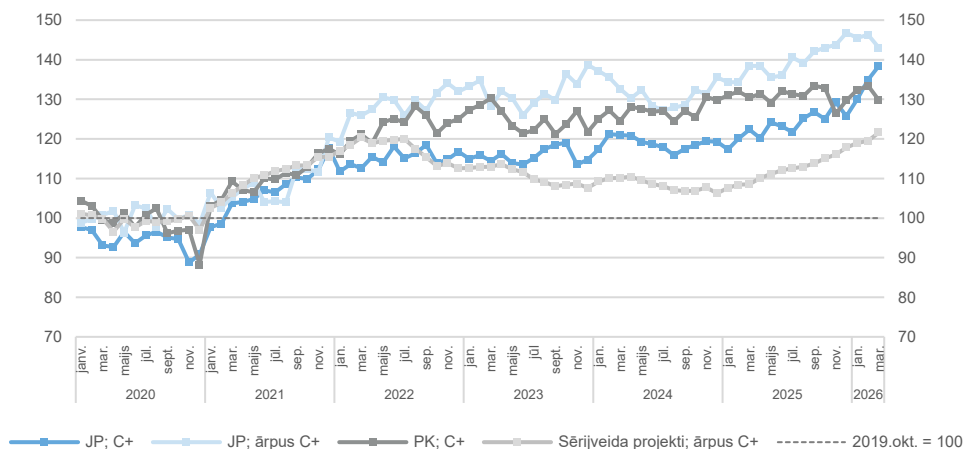


* Dati par martu ir nepilnīgi.

Avots: VZD, CB

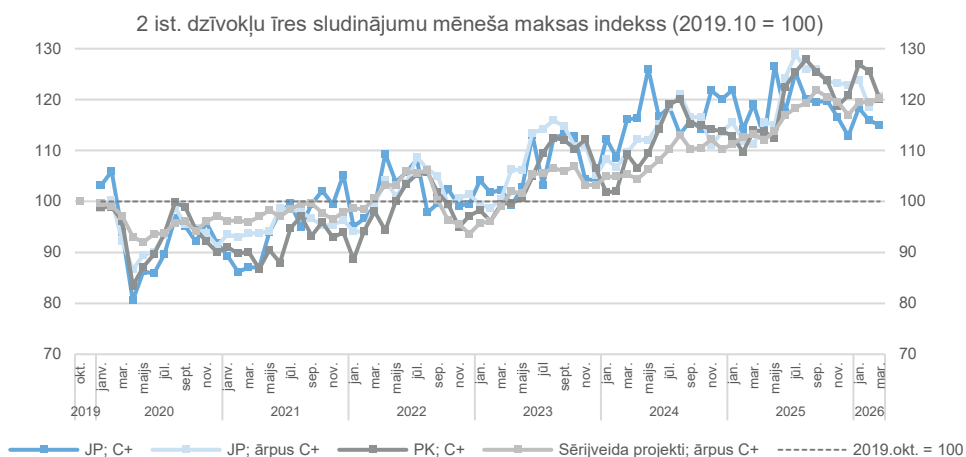
Sludinājumu dati

Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)

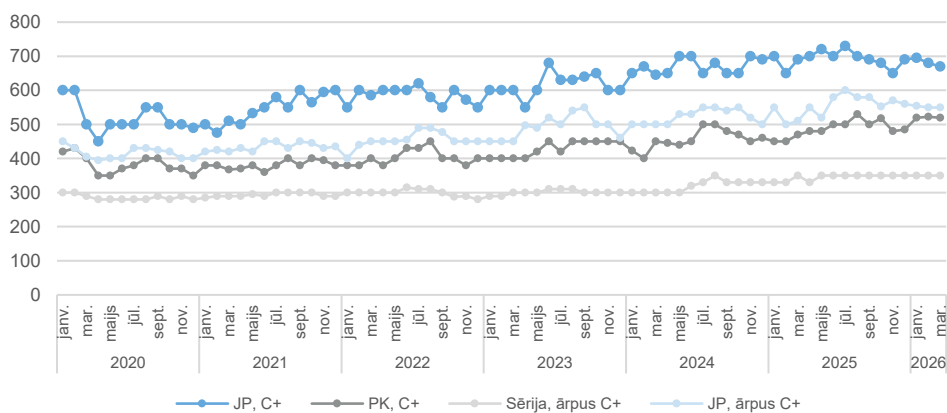


Avots: sludinājumi, CB

Sludinājumu dati (turpinājums)



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



Avots: sludinājumi, CB

Īres cenu monitoring

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Februāris	Marts	M/M	Y/Y	Februāris	Marts	M/M	Y/Y
Centrs	JP	405	425	5%	-3%	715	705	-1%	-4%
	JP					700	730	4%	12%
Āgenskalns	Sērija	330	340	3%	5%	430	380	-12%	-8%
Ilūgciems	Sērija	280	270	-4%	10%	330	350	6%	-1%
	JP					560	530	-5%	-3%
Imanta	Sērija	310	290	-6%	0%	355	365	3%	12%
Jugla	Sērija	300	285	-5%	2%	340	360	6%	6%
Kengarags	Sērija	285	290	2%	9%	345	345	0%	6%
Mežciems	Sērija	305	300	-2%	3%	380	385	1%	15%
	JP					505	545	8%	2%
Pļavnieki	Sērija	295	300	2%	5%	355	365	3%	6%
	JP					555	535	-4%	7%
Purvciems	Sērija	290	300	3%	7%	370	360	-3%	6%
Sarkandaugava	Sērija	250	280	12%	12%	315	335	6%	-1%
	JP					605	585	-3%	6%
Teika	Sērija	290	325	12%	7%	425	410	-4%	9%
Vecmīlgrāvis	Sērija	245	265	8%	10%	305	305	0%	7%
Ziepniekkalns	Sērija	290	295	2%	5%	365	370	1%	4%
	JP					510	520	2%	7%
Zolitūde	Sērija	350	340	-3%	13%	395	380	-4%	7%
Rīga	JP	395	395	0%	4%	610	615	1%	3%
Rīga	Sērija	295	295	0%	5%	365	370	1%	7%

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 METODOĻĪJA

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 – 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