

Svarīgākais

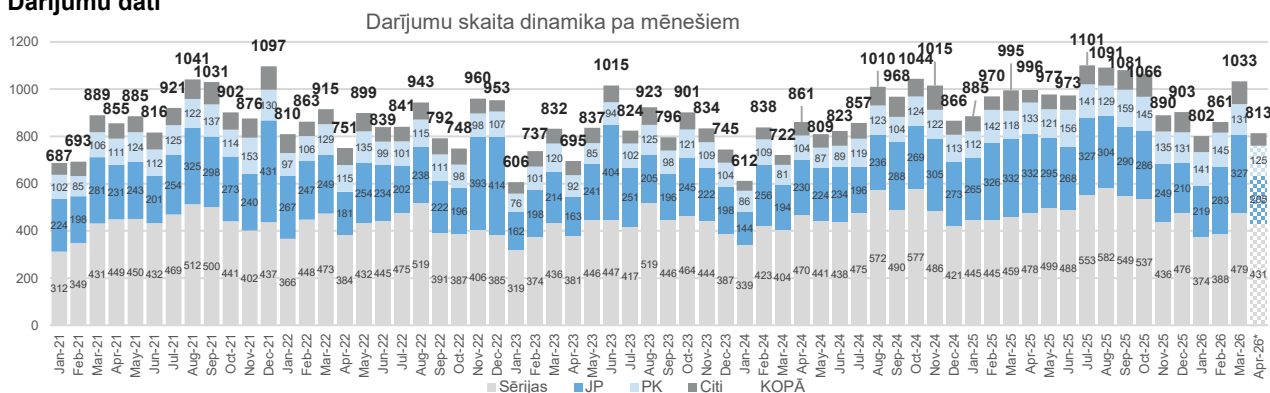
1. Pēc lēnajām 2025. gada beigām un šī gada sākuma, marta datos redzami vairāk nekā 1000 darījumi, kas veido turpat 20% izaugsmi salīdzinot ar iepriekšējo 4 mēnešu vidējo. Arī nepilnie aprīļa dati uzrāda līdzīgu aktivitāti.
2. Kopumā pirmā ceturkšņa aktivitāte bija vāja: -6% pret 2025.Q4 un -5% pret 2025.Q1. Būtiskāko lomu spēlēja Sēriju darījumu skaita samazinājums.
3. Kvadrātmetra cenas ar pēdējiem 2026.Q1 datiem nav būtiski mainījušās.
4. Top5 aktīvākajos jaunajos projektos ar 19 darījumiem ir *Šefela Nams* Baznīcas ielā, kur vidējā darījuma cena ir ļoti tuvu 4 000 EUR/m².
5. Pārdošanas sludinājumu cenas turpina augt, jauni rekordi gan JP ārpus C+, gan Sērijām. Ļoti ticams, ka jau Q2 darījumos šī tendence būs redzama arī pārdevumos.
6. Pēc netipiskajiem marta samazinājumiem, aprīlī ir atguvušās trīs maksas visiem dzīvokļu segmentiem, uzrādot kāpumu. Tomēr ne visur tās ir augstākajā līmenī un sezonāli nākamajos mēnešos vajadzētu redzēt kāpuma turpināšanos.

Darījumu skaita izmaiņas

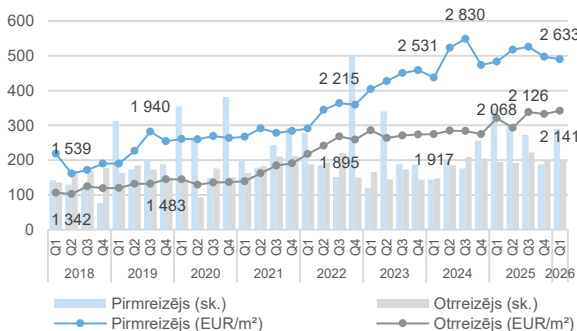
2026. 1. cet.		
	q/q	y/y
Kopā	-6%	-5%
Sērijas	-14%	-8%
JP	+11%	-10%
PK	+1%	+12%

MARTS		
	m/m	y/y
Kopā	+20%	+4%
Sērijas	+23%	+4%

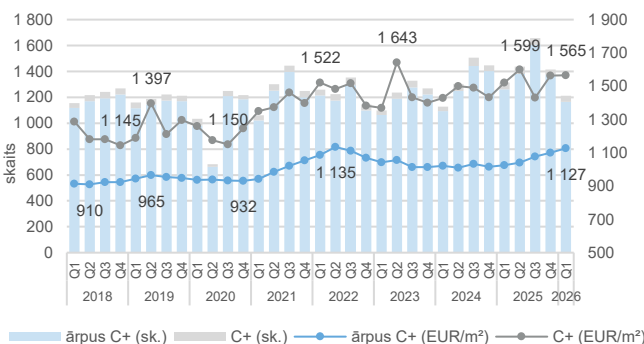
Darījumu dati



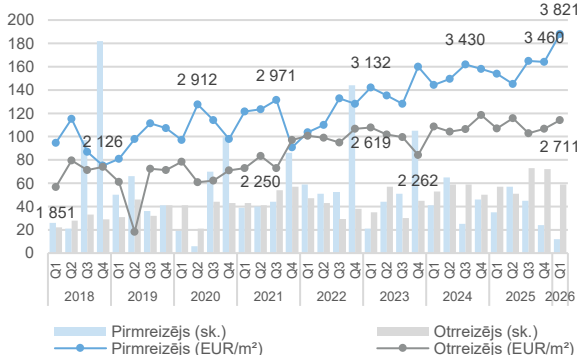
Jaunbūves, ārpus C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



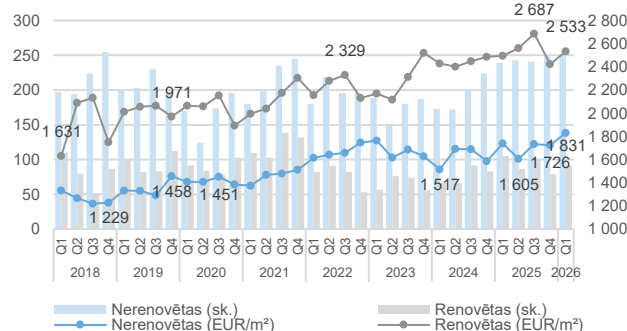
Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Jaunbūves, C+ (skaits un vidējā iekštelpu cena)



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



*Dati par aprīli ir nepilnīgi.

Avots: VZD, CB

Darījumu dati (turpinājums)

Jaunie projekti ar lielāko darījumu skaitu:
2026. februāris – 2026. aprīlis

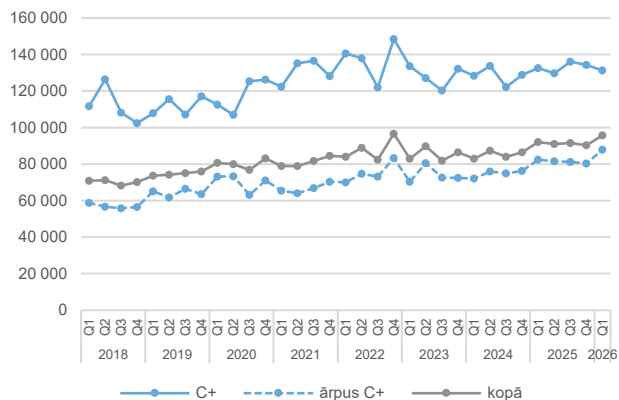
Projekts	Apkaime	Skaitis	Summa, milj. EUR	Vid. cena EUR/m ²	Vid. platība, m ²
Pīlādžu mājas	Ziepiņkalns	67	8,7	2 410	54
Parka kvartāls	Ziepiņkalns	35	5,6	2 610	62
Deglava Gleznotāju rezidence	Pļavnieki	30	3,9	2 390	55
Kaivas kvartāls	Dreiliņi	29	4,8	2 510	66
Šefela Nams	Centrs	19	2	3 940	36

Lielākie aprīli reģistrētie darījumi**

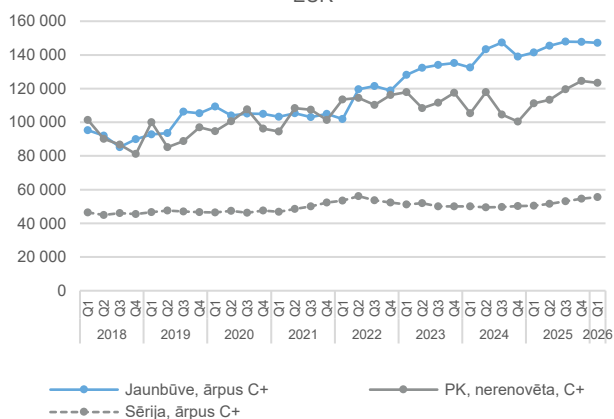
Adrese	Summa, EUR	Platība, m ²	Cena, EUR/m ²
Strēlnieku 8	550 000	152	3 610
Elizabetes 10B	460 000	84	5 510
Torņakalna 2	420 000	139	3 020
Dzirnavu 53	407 000	121	3 370
Stabu 47	403 000	115	3 510

**Netiek rādīti zināmie saistīto pušu darījumi.

Vidējā darījuma summa, EUR



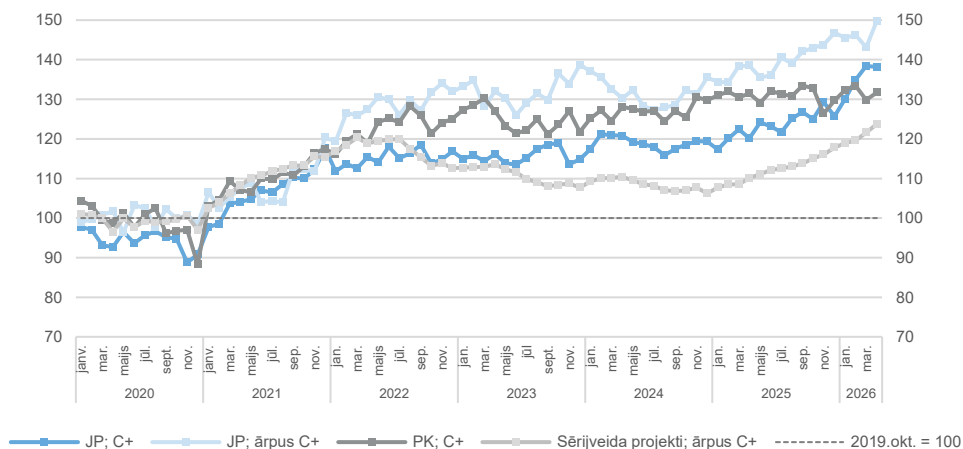
Vidējā darījuma summa atsevišķiem projektu veidiem, EUR



Avots: VZD, CB

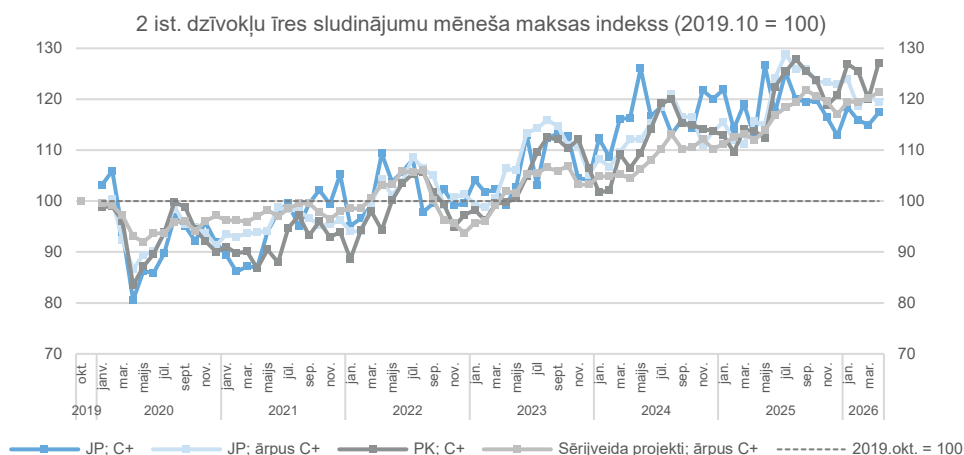
Sludinājumu dati

Pārdošanas sludinājumu 1 m² cenu indekss (2019.10 = 100)

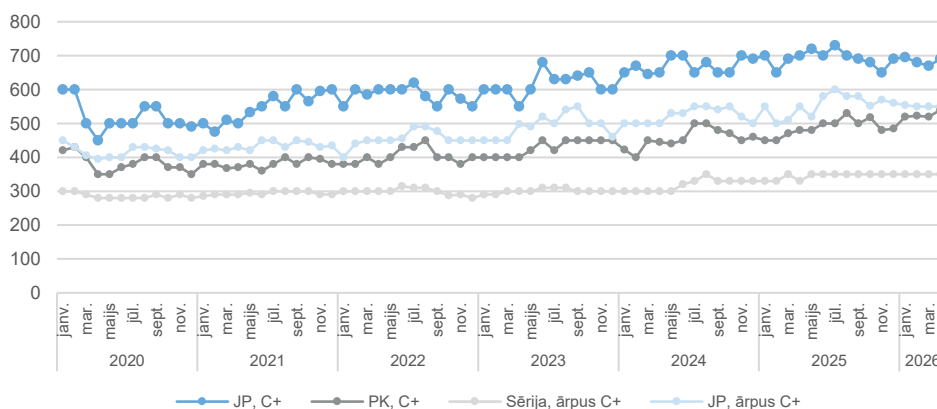


Avots: sludinājumi, CB

Sludinājumu dati (turpinājums)



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



Avots: sludinājumi, CB

Īres cenu monitoring

		VIENISTABAS DZĪVOKĻI				DIVISTABU DZĪVOKĻI			
		Marts	Aprīlis	M/M	Y/Y	Marts	Aprīlis	M/M	Y/Y
Centrs	JP	425	425	0%	5%	705	720	2%	4%
	JP					730	740	1%	13%
Āgenskalns	Sērjja	340	320	-6%	-3%	380	440	16%	10%
Ilūciems	Sērjja	270	305	13%	9%	350	360	3%	9%
	JP					530	545	3%	6%
Imanta	Sērjja	290	300	3%	2%	365	365	0%	6%
Jugla	Sērjja	285	305	7%	13%	360	375	4%	9%
Kengarags	Sērjja	290	300	3%	13%	345	325	-6%	2%
Mežciems	Sērjja	300	325	8%	30%	385	370	-4%	1%
	JP					545	580	6%	8%
Pļavnieki	Sērjja	300	300	0%	3%	365	365	0%	9%
	JP					535	540	1%	4%
Purvciems	Sērjja	300	305	2%	7%	360	370	3%	7%
Sarkandaugava	Sērjja	280	290	4%	14%	335	345	3%	10%
	JP					585	600	3%	3%
Teika	Sērjja	325	310	-5%	5%	410	400	-2%	21%
Vecmīlgrāvis	Sērjja	265	255	-4%	9%	305	300	-2%	3%
Ziepniekkalns	Sērjja	295	305	3%	11%	370	375	1%	14%
	JP					520	660	27%	4%
Zolitūde	Sērjja	340	355	4%	18%	380	355	-7%	4%
Rīga	JP	395	405	3%	7%	615	615	0%	2%
Rīga	Sērjja	295	305	3%	9%	370	375	1%	10%

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;
- 853,000 Zemesgrāmatā reģistrēti darījumi visā Latvijā;
- 1,465,000 sludinājumi ar bildēm;
- 58,500 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 – 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